

SEÑOR REGISTRADOR:

Sírvase Usted Inscribir en el Registro de Propiedad de Inmueble de Lima, el Reglamento Interno General que 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 (en adelante "EL INMUEBLE").

SEGUNDO.- Sobre el terreno descrito de un área de 3,137.03 m² (Tres mil ciento treinta y siete punto cero tres metros cuadrados), **EL PROPIETARIO** viene ejecutando una edificación de uso mixto denominado "Residencial Los Jardines de Santa Beatriz".

Los Jardines de Santa Beatriz es un proyecto inmobiliario destinado a la construcción de viviendas, estacionamientos, depósitos y tiendas, cuyo resultado surge de la combinación de recursos materiales y humanos, con el fin de lograr que los propietarios obtengan el máximo desarrollo en su ámbito de convivencia.

El referido proyecto se ejecutará en (03) tres etapas, las mismas que comprenden las etapas de construcción de la edificación, denominadas "Sector A", "Sector B" y "Sector C y bloque de estacionamientos"

TERCERO.- DE LA EDIFICACIÓN

Los Sectores y bloque de estacionamientos ocupan las siguientes áreas:

a) Sector C (Ejecutado)

La cual a la fecha de la constitución del presente Reglamento ya se encuentra ejecutada y está compuesta por el sector denominado "Sector C" que consta de una Torre de vivienda y locales comerciales, distribuidas en 77 departamentos y 04 locales comercial ubicados en el primer piso. Ejecutada sobre un área de 907.30 m² (novecientos siete punto treinta metros cuadrados).

b) Sector B (Futura ampliación)

El referido sector estará constituido por un edificio de unidades inmobiliarias exclusivas destinadas a vivienda y locales comerciales, el cual se ejecutará sobre un área de 828.53 m² (ochocientos veintiocho punto cincuenta y tres metros cuadrados).

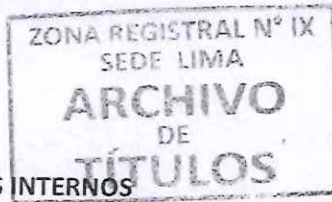
c) Sector A (Futura ampliación)

El referido sector estará constituido por un edificio de unidades inmobiliarias exclusivas destinadas a vivienda y locales comerciales, el cual se ejecutará sobre un área de 1401.20 m² (Mil cuatrocientos uno punto veinte metros cuadrados).

d) Bloque de estacionamientos (Parcialmente ejecutado)

El cual a la fecha ya se encuentra ejecutado parcialmente y está compuesto al otorgamiento del presente Reglamento Interno General por 82 estacionamientos y 42 depósitos y un área reservada para la ampliación de dicho bloque.


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



CUARTO.- DE LOS REGLAMENTOS INTERNOS

El Reglamento Interno es el acto constitutivo del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, de una o varias edificaciones, en la que se configura una situación de propiedad exclusiva y propiedad común, el Reglamento Interno deberá contar con los datos configuradores de la propiedad exclusiva y común, tales como son las áreas exclusivas, las áreas comunes, los servicios comunes, los diferentes propietarios y la reglamentación en torno a la organización y conducta de los propietarios.

El Proyecto Inmobiliario "Los Jardines de Santa Beatriz" cuenta con áreas comunes generales relacionadas entre sí, sujetas al presente Reglamento Interno General, salvo las exclusiones expresamente previstas y a las disposiciones especiales contempladas en sus respectivos Reglamentos Internos Particulares que contendrán a las secciones de dominio exclusivo resultantes, respectivamente, conforme a lo regulado en el artículo 154° del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

Además, deberá considerarse que el proyecto denominado "Los Jardines de Santa Beatriz" estará sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el mismo que es considerado como un régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios y zonas y bienes de dominio común. Cuenta con un reglamento interno y junta de propietarios (Art. 129° del D.S 035-2006-VIVIENDA).

En esa línea, el Tribunal Registral se ha pronunciado respecto de la constitución(es) del(los) reglamento(s) interno(s), determinando que: es necesaria la aprobación del reglamento interno de una edificación cuando cumplen con los elementos configuradores del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, establecidos por la ley y el reglamento, es decir, que existan secciones de propiedad exclusiva, hayan distintos propietarios de estas y existan zonas de propiedad exclusiva y propiedad común.

Por lo que, constituyéndose una unidad funcional en los términos previstos en el párrafo anterior; la inscripción del **Reglamento Interno General** de "Los Jardines de Santa Beatriz" que vinculará y cohesionará las secciones del proyecto edificatorio y las zonas comunes y bienes comunes generales, se efectuará en la partida registral correspondiente al predio matriz, en la que también se realizará, en su debida oportunidad y de acuerdo al artículo 154 del D.S 035-2006-VIVIENDA, la inscripción de los **Reglamentos Internos Particulares** que vincularán las respectivas unidades inmobiliarias de uno o mas sectores y bloque de estacionamiento, si fuera el caso, con sus respectivas zonas comunes y bienes comunes.

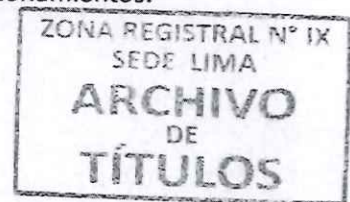
Por lo que, tomando en consideración que en el presente caso, algunos sectores comparten o compartirán zonas comunes entre sí, deberán establecerse **Reglamentos Internos Particulares** aplicables a 1 o más sectores entre sí. Siendo ello así, para una correcta funcionalidad deberán constituirse reglamentos internos particulares denominados "**Reglamentos Internos Particulares por Sectores o bloques**".

Por lo antes expuesto, sobre el presente proyecto inmobiliario se constituirá un Reglamento Interno General aplicable a todos los sectores y bloque de estacionamiento (de acuerdo a lo expuesto en el párrafo anterior) y Reglamentos Internos Particulares por sectores y bloque de



estacionamientos, todos ellos sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, según se detalla:

- **Reglamento Interno General (RIG):** regulará las áreas comunes generales, cuyos accesos y usos serán comunes para los propietarios que conforman las secciones de “Los Jardines de Santa Beatriz”. Además, contará con una administración general, y la reglamentación sobre el mantenimiento de las secciones inmobiliarias, los bienes y áreas comunes generales.
- **Reglamentos Internos Particulares:** regularán el régimen de administración, mantenimiento y convivencia de los sectores y bloque de estacionamientos:
 - A. Reglamento Interno Particular del sector C
 - B. Reglamento Interno Particular del Sector B
 - C. Reglamento Interno Particular del Sector A
 - D. Reglamento Interno Particular del bloque estacionamientos.



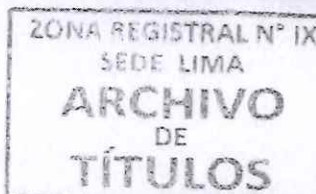
QUINTO.- CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL RÉGIMEN ADOPTADO PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO JARDINES DE SANTA BEATRIZ

Queda establecido que los futuros adquirentes y/o arrendatarios de las unidades inmobiliarias que conforman y conformarán el proyecto inmobiliario “Los Jardines de Santa Beatriz” respetarán todas y cada una de las disposiciones contenidas, tanto en el Reglamento Interno General como lo dispuesto en sus respectivos Reglamentos Internos Particulares. Estos instrumentos incluyen disposiciones de administración y mantenimiento de las unidades inmobiliarias y los bienes y áreas comunes, así como las disposiciones particulares a cada sección y/o etapa según sea el caso.

Entre las disposiciones más importantes encontramos las destinadas a la conformación de la Junta de Propietarios General, es decir de todo el Proyecto Inmobiliario “Los Jardines de Santa Beatriz”, así como de la Junta de Propietarios Particular de cada sector y bloque de estacionamientos y sus correspondientes funciones. Además, se establecen los porcentajes de participación sobre áreas y servicios comunes generales del proyecto que le corresponde a cada sector y bloque de estacionamientos y que, por consiguiente, se distribuirán, a su vez, entre los propietarios de las unidades inmobiliarias que resulten de las edificaciones existentes en cada sector y bloque de estacionamientos; así como lo concerniente a los deberes y derechos de los propietarios y además disposiciones, según corresponda.

SEXTO.- 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.**, o quien pueda ser titular de estos derechos en el futuro, se reserva el derecho a modificar el Reglamento Interno General (RIG), sin necesidad de autorización, acuerdo o aprobación de la Junta de Propietarios con el fin de incorporar las nuevas unidades inmobiliarias que construirá y que resulten independizadas de cada Sector (área para futura ampliación sector A y B) y del



área reservada para la ampliación del bloque de estacionamientos, el porcentaje 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 RIG, así también incorporar las zonas comunes generales cuando se ejecuten los sectores y área reservada para futura construcción del bloque de estacionamientos faltantes de ser construidos del Proyecto Inmobiliario, otorgar los respectivos Reglamentos Internos Particulares por sectores y/o modificar los reglamentos internos particulares. 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; y. que los adquirentes y/o arrendatarios de las unidades inmobiliarias que conforman y conformarán el proyecto inmobiliario "Los Jardines de Santa Beatriz" respetarán en todas y cada una de las autorizaciones contenidas en la presente cláusula.

SETIMO.- DE LA DECLARATORIA DE FABRICA

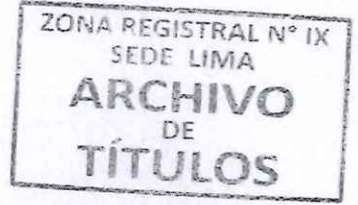
Estando a lo expuesto, **TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C.**, ha obtenido de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la conformidad de obra del sector C y bloque de estacionamientos, mediante la Resolución de Conformidad de Obra Nro. 003-2023-MML-GDU-SAU-DDF de fecha 23 de enero de 2023 (Exp. 0197318-2022).

Por todo lo antes expuesto, **TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C.**, en la fecha conviene en otorgar el Reglamento Interno General del proyecto integral denominado "Los Jardines de Santa Beatriz", así como los Reglamentos Internos Particulares que regulará el régimen de las unidades inmobiliarias que conforman el sector C y el bloque de estacionamientos; así como la independización y reserva de las áreas para futura ampliación: Sector B y Sector A, y del bloque de estacionamientos, bajo los términos detallados más adelante:


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



REGLAMENTO INTERNO GENERAL DEL PROYECTO INMOBILIARIO
"LOS JARDINES DE SANTA BEATRIZ" SUJETO AL
REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y
ÁREAS DE PROPIEDAD COMUN



CAPITULO I
ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 1.- OBLIGATORIEDAD Y DESIGNACIÓN ABREVIADA

El presente REGLAMENTO INTERNO GENERAL (en adelante "RIG") es de observancia obligatoria, sin excepción ni limitación alguna, para todas las personas que tengan la propiedad o posesión, bajo cualquier título, de las Secciones de Propiedad Exclusiva que forman parte del proyecto inmobiliario "LOS JARDINES DE SANTA BEATRIZ", descrita en el Capítulo II de este RIG a la que en adelante se le denominará **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, dichas personas quedan obligadas a respetar sus disposiciones y las decisiones de la Junta de Propietarios.

CAPITULO II
LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

ARTÍCULO 2.- CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

La **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** a que el presente RIG se refiere, tiene las siguientes características:



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:**

La **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** está compuesta por el "Sector A", "Sector B", "Sector C" y bloque de estacionamientos.

El **Sector C** es definitiva e inamovible y consta de 81 unidades inmobiliarias ejecutadas de las cuales:

77 departamentos	USO: Vivienda
04 Tiendas	USO: Comercial

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


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

Así también, los sectores B y A conforman áreas de futura ampliación que se irán haciendo definitivas de acuerdo a las presentaciones de los documentos requeridos por Ley posteriormente a la inscripción del presente RIG, conforme lo establece las disposiciones finales establecidas en el presente RIG.

ARTÍCULO 3.- DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.

3.1.- SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Las Secciones de Propiedad Exclusiva que integran la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** son las siguientes:

SECTOR C	ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA FOTOCOPIADO TITULOS ARCHIVADOS 17 OCT. 2025 COPIA LITERAL ARCHIVO REGISTRAL	Conformada por 81 Unidades Inmobiliarias exclusivas distribuidas en: 77 departamentos USO: Vivienda 04 Tiendas USO: Comercial	ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA ARCHIVO DE TITULOS
BLOQUE ESTACIONAMIENTOS		Conformada por 124 Unidades Inmobiliarias exclusivas distribuidas en: 82 estacionamientos USO: Estacionamiento 44 Depósitos USO: Depósitos 1 Área reservada para la ampliación de estacionamientos y depósitos.	
AREA RESERVADA PARA FUTURA AMPLIACIÓN SECTOR B		- Remanente del lote matriz conformada por el Sector B.	
AREA RESERVADA PARA FUTURA AMPLIACIÓN SECTOR A		- Remanente del lote matriz conformada por el Sector A	

UNIDADES INMOBILIARIAS EJECUTADAS:

Secciones de Propiedad Exclusiva de la Unidad Inmobiliaria Matriz					
Nº	Denominación	Área ocupada	Área techada	Área Libre	Usos
BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS					
SOTANO 3					
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

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
 ARCHIVO REGISTRAL

000101
 7

14	Estacionamiento E-314-S	13,20	13,20	0,00	Estacionamiento
15	Estacionamiento E-315-S	13,22	13,22	0,00	Estacionamiento
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
SOTANO 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

ZONA REGISTRAL N° IX
 SEDE LIMA
 ARCHIVO
 DE
 TÍTULOS

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

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
17 OCT 2025
1001802
**COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL**

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
97	Depósito D-216-S	4,86	4,86	0,00	Depósito
SOTANO 1					


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

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-103-S	8,82	8,82	0,00	Depósito
104	Depósito D-106-S	5,42	5,42	0,00	Depósito
105	Depósito D-107-S	8,42	8,42	0,00	Depósito
106	Depósito D-108-S	8,41	8,41	0,00	Depósito
107	Depósito D-109-S	8,24	8,24	0,00	Depósito
108	Depósito D-110-S	4,55	4,55	0,00	Depósito
109	Estacionamiento E-101-S	13,72	13,72	0,00	Estacionamiento
110	Estacionamiento E-103-S	13,75	13,75	0,00	Estacionamiento
111	Estacionamiento E-104-S	13,70	13,70	0,00	Estacionamiento
112	Estacionamiento E-105-S	13,80	13,80	0,00	Estacionamiento
113	Estacionamiento E-106-S	13,80	13,80	0,00	Estacionamiento
114	Estacionamiento E-107-S	13,67	13,67	0,00	Estacionamiento
115	Estacionamiento E-108-S	12,74	12,74	0,00	Estacionamiento
116	Estacionamiento E-109-S	12,75	12,75	0,00	Estacionamiento
117	Estacionamiento E-110-S	15,00	15,00	0,00	Estacionamiento
118	Estacionamiento E-111-S	15,00	15,00	0,00	Estacionamiento
119	Estacionamiento E-112-S	13,28	13,28	0,00	Estacionamiento
120	Estacionamiento E-113-S	13,28	13,28	0,00	Estacionamiento
121	Estacionamiento E-114-S	13,28	13,28	0,00	Estacionamiento
122	Estacionamiento E-115-S	13,28	13,28	0,00	Estacionamiento
123	Estacionamiento E-116-S	13,28	13,28	0,00	Estacionamiento
124	Estacionamiento E-117-S	13,28	13,28	0,00	Estacionamiento
SECTOR C					
PRIMER PISO					
127	Tienda 08	80,76	80,76	0,00	Comercio
128	Tienda 09	46,24	46,24	0,00	Comercio
129	Tienda 10	46,70	46,70	0,00	Comercio
130	Tienda 11	41,59	41,59	0,00	Comercio
131	Departamento 101	98,82	72,19	26,63	Vivienda
132	Departamento 102	101,75	75,15	26,60	Vivienda
SEGUNDO PISO					
133	Departamento 201	77,66	77,66	0,00	Vivienda
134	Departamento 202	65,75	62,30	3,45	Vivienda
135	Departamento 203	88,74	83,70	5,04	Vivienda
136	Departamento 204	75,14	75,14	0,00	Vivienda
137	Departamento 205	72,20	72,20	0,00	Vivienda
TERCER PISO					
138	Departamento 301	77,66	77,66	0,00	Vivienda

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS 000104

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
17 OCT 2025
10
COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

139	Departamento 302	62,22	62,22	0,00	Vivienda
140	Departamento 303	83,78	83,78	0,00	Vivienda
141	Departamento 304	75,14	75,14	0,00	Vivienda
142	Departamento 305	72,20	72,20	0,00	Vivienda
CUARTO PISO					
143	Departamento 401	77,66	77,66	0,00	Vivienda
144	Departamento 402	62,22	62,22	0,00	Vivienda
145	Departamento 403	83,78	83,78	0,00	Vivienda
146	Departamento 404	75,14	75,14	0,00	Vivienda
147	Departamento 405	72,20	72,20	0,00	Vivienda
QUINTO PISO					
148	Departamento 501	77,66	77,66	0,00	Vivienda
149	Departamento 502	62,22	62,22	0,00	Vivienda
150	Departamento 503	83,78	83,78	0,00	Vivienda
151	Departamento 504	75,14	75,14	0,00	Vivienda
152	Departamento 505	72,20	72,20	0,00	Vivienda
SEXTO PISO					
153	Departamento 601	77,66	77,66	0,00	Vivienda
154	Departamento 602	62,22	62,22	0,00	Vivienda
155	Departamento 603	83,78	83,78	0,00	Vivienda
156	Departamento 604	75,14	75,14	0,00	Vivienda
157	Departamento 605	72,20	72,20	0,00	Vivienda
SETIMO PISO					
158	Departamento 701	77,66	77,66	0,00	Vivienda
159	Departamento 702	62,22	62,22	0,00	Vivienda
160	Departamento 703	83,78	83,78	0,00	Vivienda
161	Departamento 704	75,14	75,14	0,00	Vivienda
162	Departamento 705	72,20	72,20	0,00	Vivienda
OCTAVO PISO					
163	Departamento 801	77,66	77,66	0,00	Vivienda
164	Departamento 802	62,22	62,22	0,00	Vivienda
165	Departamento 803	83,78	83,78	0,00	Vivienda
166	Departamento 804	75,14	75,14	0,00	Vivienda
167	Departamento 805	72,20	72,20	0,00	Vivienda
NOVENO PISO					
168	Departamento 901	77,66	77,66	0,00	Vivienda
169	Departamento 902	62,22	62,22	0,00	Vivienda
170	Departamento 903	83,78	83,78	0,00	Vivienda
171	Departamento 904	75,14	75,14	0,00	Vivienda
172	Departamento 905	72,20	72,20	0,00	Vivienda
DECIMO PISO					
173	Departamento 1001	77,66	77,66	0,00	Vivienda
174	Departamento 1002	62,22	62,22	0,00	Vivienda

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

175	Departamento 1003	83,78	83,78	0,00	Vivienda
176	Departamento 1004	75,14	75,14	0,00	Vivienda
177	Departamento 1005	72,20	72,20	0,00	Vivienda
DECIMO PRIMER PISO					
178	Departamento 1101	77,66	77,66	0,00	Vivienda
179	Departamento 1102	62,22	62,22	0,00	Vivienda
180	Departamento 1103	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO SEGUNDO PISO					
181	Departamento 1201	77,66	77,66	0,00	Vivienda
182	Departamento 1202	62,22	62,22	0,00	Vivienda
183	Departamento 1203	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO TERCER PISO					
184	Departamento 1301	77,66	77,66	0,00	Vivienda
185	Departamento 1302	62,22	62,22	0,00	Vivienda
186	Departamento 1303	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO CUARTO PISO					
187	Departamento 1401	77,66	77,66	0,00	Vivienda
188	Departamento 1402	62,22	62,22	0,00	Vivienda
189	Departamento 1403	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO QUINTO PISO					
190	Departamento 1501	77,66	77,66	0,00	Vivienda
191	Departamento 1502	62,22	62,22	0,00	Vivienda
192	Departamento 1503	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO SEXTO PISO					
193	Departamento 1601	77,66	77,66	0,00	Vivienda
194	Departamento 1602	62,22	62,22	0,00	Vivienda
195	Departamento 1603	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO SEPTIMO PISO					
196	Departamento 1701	77,66	77,66	0,00	Vivienda
197	Departamento 1702	62,22	62,22	0,00	Vivienda
198	Departamento 1703	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO OCTAVO PISO					
199	Departamento 1801	77,66	77,66	0,00	Vivienda
200	Departamento 1802	62,22	62,22	0,00	Vivienda
201	Departamento 1803	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO NOVENO PISO					
202	Departamento 1901	77,66	77,66	0,00	Vivienda
203	Departamento 1902	62,22	62,22	0,00	Vivienda
204	Departamento 1903	83,78	83,78	0,00	Vivienda
VIGESIMO PISO					
205	Departamento 2001	77,66	77,66	0,00	Vivienda
206	Departamento 2002	62,22	62,22	0,00	Vivienda
207	Departamento 2003	83,78	83,78	0,00	Vivienda

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL



ÁREAS OCUPADAS SOBRE EL TERRENO POR SECTORES Y BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS:

ÁREAS OCUPADA POR SECTORES Y BLOQUE ESTACIONAMIENTOS					
SECTORES	NIVELES	ÁREA OCUPADA TOTAL			USO
		ÁREA	ÁREA PRIMER NIVEL	RESERVA	
SECTOR C (EJECUTADO)	Primer Nivel	907.30	907.30	-----	Vivienda y Comercio
SECTOR B (FUTURA EJECUCIÓN)	Primer Nivel	552.00	552.00	La reserva comprende su proyección vertical hacia arriba	Vivienda y Comercio
	2do. Nivel y Proyección Vertical	828.53	828.53		
SECTOR A (FUTURA EJECUCIÓN)	Primer Nivel y Su Proyección Vertical	1401.20	1401.20	La reserva comprende su proyección vertical hacia arriba	Vivienda y Comercio
BLOQUE ESTACIONAMIENTO EJECUTADO Y FUTURA EJECUCIÓN	Sótano	3036.06	---	La parte de reserva comprende el subsuelo en su proyección vertical hacia abajo	Estacionamientos y Depósitos

3.2.- ÁREAS DE PROPIEDAD COMUN GENERALES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Las Áreas de Propiedad Común que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ son las siguientes:

ÁREAS DE PROPIEDAD COMÚN GENERALES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ						
Nº	DENOMINACIÓN	ÁREA OCUPADA	AREA TECHADA	AREA LIBRE	DESTINO	CONDICIÓN
PLANTA CISTERNA						
1	Área común General N° 01	231.81	231.81	0.00	Cisternas y cuarto de bombeo	INTRANSFERIBLE
PLANTA SOTANO. 1						
2	Área común General N° 02 [cuarto de acopio de basura]	13.95	13.95	0.00	Cuarto de basura	INTRANSFERIBLE
3	Área común General N° 03 [estacionamiento de visita residencial - discapacitados]	20.14	20.14	0.00	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE
4	Área común General N° 04 [estacionamientos de visita residencial]	70.75	70.75	0.00	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE
5	Área común General N° 05 [estacionamiento de visita residencial]	12.84	12.84	0.00	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE
6	Área común General N° 06 [estacionamientos de visita residencial]	33.72	33.72	0.00	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE

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



7	Área común General N° 07 [estacionamiento de visita residencial]	13.48	13.48	0.00	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE
8	Área común Estacionamiento N° 10 [cuarto de acopio - comercio]	14.65	14.65	0.00	Cuarto de basura	INTRANSFERIBLE
9	Área común Estacionamiento N° E-102-S [estacionamiento de comercio - discapacitados]	21.05	21.05	0.00	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE
10	Área común Estacionamiento N° 11 [área de carga y descarga - ascensor comercio - escalera comercio]	58.42	56.96	1.46	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE
11	Área común Estacionamiento N° 12 [estacionamiento para vehículo de carga]	12.98	12.98	0.00	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE
PLANTA PRIMER PISO						
12	Área común General N° 08	497.27	194.63	302.64	Circulación	INTRANSFERIBLE

**CAPÍTULO III
DE LOS BIENES COMUNES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA**

ARTÍCULO 4.- BIENES DE PROPIEDAD COMÚN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

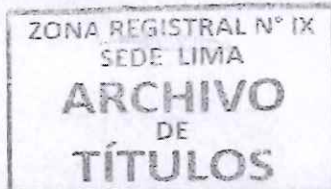
Los bienes comunes con los que contará la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** son los siguientes:

- a) El terreno sobre el cual está construida la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- b) Los cimientos, columnas, muros exteriores y demás elementos estructurales, siempre que éstos sirvan a una o más Secciones de Propiedad Exclusiva.
- c) Los ingresos peatonales, ingresos y salidas vehiculares, recepción, lobby, Administración, rampas, escalera a sótanos, pasadizos, estacionamientos de bicicletas, estacionamientos de visitas, circulaciones vehiculares, peatonales, y, en general, las áreas de circulación de uso común general;
- d) Las fachadas, las obras decorativas exteriores a la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** o ubicadas en ambientes de propiedad común general;
- e) Los pozos de Luz, ductos de ventilación, juntas de dilatación, y demás espacios abiertos y sus respectivos aires.
- f) Jardines y jardineras
- g) Los bienes de uso común general destinados a servicios comunes generales, tales como: Banco de Medidores Eléctricos, Cuarto de Basura, Cuarto de Extracción de Monóxido, etc.
- h) Los demás bienes destinados al uso común y disfrute de todos los propietarios, entre los cuales, se encuentran 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.

La condición de todos los bienes comunes es: INTRANSFERIBLE.

**CAPÍTULO IV
DE LOS SERVICIOS COMUNES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**


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



ARTÍCULO 5.- SERVICIOS COMUNES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Los servicios comunes con los que contará, son los siguientes:

- a) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos, equipos y en general de los bienes comunes generales de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes o de sus partes;
- b) Los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, contra incendios, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una Unidad Inmobiliaria en particular;
- c) La pintura de la fachada y mantenimiento exterior de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**;
- d) El alumbrado público, la baja policía, siempre que el pago de los derechos y arbitrios lo deban efectuar los propietarios en conjunto;
- e) La guardianía y portería, como los servicios de vigilancia y seguridad de la edificación en su conjunto
- f) La Administración de todas las áreas comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**;
- g) Cualquier otro servicio necesario para la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** y buen funcionamiento de la misma;
- h) Los demás que acuerde la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

CAPITULO V

DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACION DE LOS PROPIETARIOS EN LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

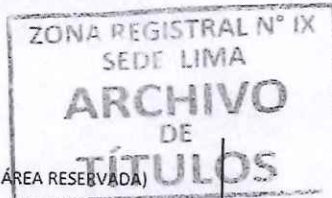
ARTICULO 6.- PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES

Los porcentajes de participación que corresponden a cada uno de los propietarios de los propietarios de las Secciones de Propiedad Exclusiva, respecto de las áreas y los bienes comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** se atribuirá en función del **ÁREA OCUPADA** de cada una de ellas, serán aplicados en dos momentos independientes entre sí:

- a) En un primer momento, el porcentaje de participación asignado a cada **Sector y bloque de estacionamientos** se asignará en función al área ocupada total de cada una de ellas, la cual es el total de la sumatoria de las unidades inmobiliarias resultantes que la conforman o conformarán.

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en las áreas y bienes comunes están señalados en el **CUADRO 1** del presente inciso RIG.

CUADRO 1		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN POR SECTOR Y BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS		
UNIDADES INMOBILIARIAS	A. Ocupada Total	%



SECTOR A (FUTURA AMPLIACIÓN – ÁREA RESERVADA)	13842.00	
SECTOR B (FUTURA AMPLIACIÓN – ÁREA RESERVADA)	6643.71	22.285
SECTOR C (YA EJECUTADO)	5999.95	20.120
BLOQUE ESTACIONAMIENTOS (EJECUTADO PARCIALMENTE Y SE HA RESERVADO UN ÁREA PARA SU AMPLIACIÓN)	3327.23	11.165
TOTAL	29812.89	100.00

Los porcentajes generales que se señalan en el presente **CUADRO 1** servirán para establecer el quorum para las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta General de Propietarios. Por lo que, se deja constancia que los propietarios de las secciones de dominio exclusivo resultantes de los **Sectores y bloque de estacionamientos** de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, cumplirán directamente con los derechos y obligaciones que se prevén en el presente **RIG**. Asimismo, para establecer el quorum y la votación para la adopción de acuerdos por parte de la Junta General de Propietarios, serán necesariamente representados por su respectivo Presidente de la Junta de propietarios de su sector y bloque de estacionamientos a la que cada unidad inmobiliaria exclusiva pertenezca, quienes actuarán como sus respectivos delegados y que formarán parte de la junta directiva de la Junta General de Propietarios.

- b) Asimismo, el porcentaje asignado a cada unidad inmobiliaria exclusiva que conforma cada Sector y bloque de estacionamientos será calculada en función a su respectiva área ocupada, dejándose constancia que dicho porcentaje es la proporción en que cada uno de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva tendrá en la toma de decisión en las sesiones ordinarias o extraordinarias de su respectiva Junta de propietarios:

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en las áreas y bienes comunes están señalados en el **CUADRO 2**.

CUADRO 2			
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A LAS AREAS OCUPADAS			
Nº	Denominación	Área ocupada	%
Bloque Estacionamientos			
1	Estacionamiento E-301-S	12.50	0.042
2	Estacionamiento E-302-S	12.50	0.042
3	Estacionamiento E-303-S	13.50	0.045
4	Estacionamiento E-304-S	13.50	0.045
5	Estacionamiento E-305-S	12.50	0.042


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

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO DE TITULOS
000110



6	Estacionamiento E-306-S	12.50	0.042
7	Estacionamiento E-307-S	12.50	0.042
8	Estacionamiento E-308-S	12.50	0.042
9	Estacionamiento E-309-S	13.28	0.045
10	Estacionamiento E-310-S	13.18	0.044
11	Estacionamiento E-311-S	12.00	0.04
12	Estacionamiento E-312-S	12.00	0.04
13	Estacionamiento E-313-S	15.00	0.05
14	Estacionamiento E-314-S	13.20	0.044
15	Estacionamiento E-315-S	13.22	0.044
16	Estacionamiento E-316-S	14.34	0.048
17	Estacionamiento E-317-S	13.20	0.044
18	Estacionamiento E-318-S	13.28	0.045
19	Estacionamiento E-319-S	14.34	0.048
20	Estacionamiento E-320-S	14.22	0.048
21	Estacionamiento E-321-S	13.28	0.045
22	Estacionamiento E-322-S	13.20	0.044
23	Estacionamiento E-323-S	12.50	0.042
24	Estacionamiento E-324-S	12.50	0.042
25	Estacionamiento E-325-S	13.50	0.045
26	Estacionamiento E-326-S	12.50	0.042
27	Estacionamiento E-327-S	13.47	0.045
28	Estacionamiento E-328-S	12.50	0.042
29	Estacionamiento E-329-S	13.28	0.045
30	Estacionamiento E-330-S	13.28	0.045
31	Estacionamiento E-331-S	13.28	0.045
32	Estacionamiento E-332-S	13.28	0.045
33	Estacionamiento E-333-S	13.28	0.045
34	Estacionamiento E-334-S	13.28	0.045
35	Estacionamiento E-335-S	15.00	0.05
36	Estacionamiento E-336-S	13.50	0.045
37	Depósito D-301-S	3.94	0.013
38	Depósito D-302-S	8.65	0.029
39	Depósito D-303-S	4.83	0.016
40	Depósito D-304-S	6.26	0.021
41	Depósito D-305-S	7.02	0.024
42	Depósito D-306-S	5.64	0.019
43	Depósito D-307-S	5.49	0.018
44	Depósito D-308-S	6.20	0.021

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

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

000111
17
JUDGE LOS
CONVENES LOEJ

45	Depósito D-309-S	5.28	0.018
46	Depósito D-310-S	6.00	0.02
47	Depósito D-311-S	8.91	0.03
48	Depósito D-312-S	8.80	0.03
49	Depósito D-313-S	8.41	0.028
50	Depósito D-314-S	8.46	0.028
51	Depósito D-315-S	6.48	0.022
52	Estacionamiento E-201-S	13.50	0.045
53	Estacionamiento E-202-S	12.50	0.042
54	Estacionamiento E-203-S	12.50	0.042
55	Estacionamiento E-204-S	12.50	0.042
56	Estacionamiento E-205-S	12.50	0.042
57	Estacionamiento E-206-S	13.37	0.045
58	Estacionamiento E-207-S	13.18	0.044
59	Estacionamiento E-208-S	13.50	0.045
60	Estacionamiento E-209-S	13.18	0.044
61	Estacionamiento E-210-S	13.23	0.044
62	Estacionamiento E-211-S	14.34	0.048
63	Estacionamiento E-212-S	13.20	0.044
64	Estacionamiento E-213-S	13.28	0.045
65	Estacionamiento E-214-S	14.34	0.048
66	Estacionamiento E-215-S	14.22	0.048
67	Estacionamiento E-216-S	13.28	0.045
68	Estacionamiento E-217-S	13.20	0.044
69	Estacionamiento E-218-S	12.50	0.042
70	Estacionamiento E-219-S	12.50	0.042
71	Estacionamiento E-220-S	13.50	0.045
72	Estacionamiento E-221-S	12.50	0.042
73	Estacionamiento E-222-S	13.47	0.045
74	Estacionamiento E-223-S	13.28	0.045
75	Estacionamiento E-224-S	13.28	0.045
76	Estacionamiento E-225-S	13.28	0.045
77	Estacionamiento E-226-S	13.28	0.045
78	Estacionamiento E-227-S	13.28	0.045
79	Estacionamiento E-228-S	13.28	0.045
80	Estacionamiento E-229-S	12.50	0.042
81	Estacionamiento E-230-S	12.50	0.042
82	Depósito D-201-S	5.59	0.019
83	Depósito D-202-S	7.41	0.025

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

0001812
JOSÉ LUIS GONZÁLES LOU

84	Depósito D-203-S	7.48	0.025
85	Depósito D-204-S	7.02	0.024
86	Depósito D-205-S	5.64	0.019
87	Depósito D-206-S	5.49	0.018
88	Depósito D-207-S	6.20	0.021
89	Depósito D-208-S	5.28	0.018
90	Depósito D-209-S	14.73	0.049
91	Depósito D-210-S	7.80	0.026
92	Depósito D-211-S	9.20	0.031
93	Depósito D-212-S	8.90	0.03
94	Depósito D-213-S	6.30	0.021
95	Depósito D-214-S	8.41	0.028
96	Depósito D-215-S	8.46	0.028
97	Depósito D-216-S	4.86	0.016
98	Depósito D-101-S	7.02	0.024
99	Depósito D-102-S	10.84	0.036
100	Depósito D-103-S	8.82	0.03
101	Depósito D-104-S	6.46	0.022
102	Depósito D-105-S	7.87	0.026
103	Depósito D-103-S	8.82	0.03
104	Depósito D-106-S	5.42	0.018
105	Depósito D-107-S	8.42	0.028
106	Depósito D-108-S	8.41	0.028
107	Depósito D-109-S	8.24	0.028
108	Depósito D-110-S	4.55	0.015
109	Estacionamiento E-101-S	13.72	0.046
110	Estacionamiento E-103-S	13.75	0.046
111	Estacionamiento E-104-S	13.70	0.046
112	Estacionamiento E-105-S	13.80	0.046
113	Estacionamiento E-106-S	13.80	0.046
114	Estacionamiento E-107-S	13.67	0.046
115	Estacionamiento E-108-S	12.74	0.043
116	Estacionamiento E-109-S	12.75	0.043
117	Estacionamiento E-110-S	15.00	0.05
118	Estacionamiento E-111-S	15.00	0.05
119	Estacionamiento E-112-S	13.28	0.045
120	Estacionamiento E-113-S	13.28	0.045
121	Estacionamiento E-114-S	13.28	0.045
122	Estacionamiento E-115-S	13.28	0.045

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

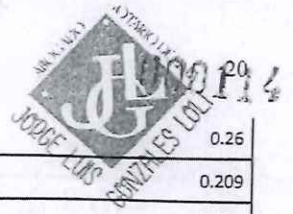
ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TITULOS

19
0.045
0.045
JURADO DE LITIGIOS
CONTRALOR GENERAL

123	Estacionamiento E-116-S		13.28	
124	Estacionamiento E-117-S		13.28	
125	área reservada para ampliación en el bloque estacionamientos		1935.75	6.492
Sector C				
126	Tienda 08		80.76	0.271
127	Tienda 09		46.24	0.155
128	Tienda 10		46.70	0.157
129	Tienda 11		41.59	0.14
130	Departamento 101		98.82	0.331
131	Departamento 102		101.75	0.341
132	Departamento 201		77.66	0.26
133	Departamento 202		65.75	0.221
134	Departamento 203		88.74	0.298
135	Departamento 204		75.14	0.252
136	Departamento 205		72.20	0.242
137	Departamento 301		77.66	0.26
138	Departamento 302		62.22	0.209
139	Departamento 303		83.78	0.281
140	Departamento 304		75.14	0.252
141	Departamento 305		72.20	0.242
142	Departamento 401		77.66	0.26
143	Departamento 402		62.22	0.209
144	Departamento 403		83.78	0.281
145	Departamento 404		75.14	0.252
146	Departamento 405		72.20	0.242
147	Departamento 501		77.66	0.26
148	Departamento 502		62.22	0.209
149	Departamento 503		83.78	0.281
150	Departamento 504		75.14	0.252
151	Departamento 505		72.20	0.242
152	Departamento 601		77.66	0.26
153	Departamento 602		62.22	0.209
154	Departamento 603		83.78	0.281
155	Departamento 604		75.14	0.252
156	Departamento 605		72.20	0.242

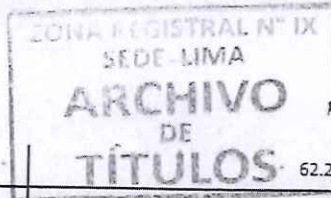
ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS
17 OCT. 2025
COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS



157	Departamento 701	77.66	0.26
158	Departamento 702	62.22	0.209
159	Departamento 703	83.78	0.281
160	Departamento 704	75.14	0.252
161	Departamento 705	72.20	0.242
162	Departamento 801	77.66	0.26
163	Departamento 802	62.22	0.209
164	Departamento 803	83.78	0.281
165	Departamento 804	75.14	0.252
166	Departamento 805	72.20	0.242
167	Departamento 901	77.66	0.26
168	Departamento 902	62.22	0.209
169	Departamento 903	83.78	0.281
170	Departamento 904	75.14	0.252
171	Departamento 905	72.20	0.242
172	Departamento 1001	77.66	0.26
173	Departamento 1002	62.22	0.209
174	Departamento 1003	83.78	0.281
175	Departamento 1004	75.14	0.252
176	Departamento 1005	72.20	0.242
177	Departamento 1101	77.66	0.26
178	Departamento 1102	62.22	0.209
179	Departamento 1103	83.78	0.281
180	Departamento 1201	77.66	0.26
181	Departamento 1202	62.22	0.209
182	Departamento 1203	83.78	0.281
183	Departamento 1301	77.66	0.26
184	Departamento 1302	62.22	0.209
185	Departamento 1303	83.78	0.281
186	Departamento 1401	77.66	0.26
187	Departamento 1402	62.22	0.209
188	Departamento 1403	83.78	0.281
189	Departamento 1501	77.66	0.26
190	Departamento 1502	62.22	0.209
191	Departamento 1503	83.78	0.281
192	Departamento 1601	77.66	0.26
193	Departamento 1602	62.22	0.209
194	Departamento 1603	83.78	0.281
195	Departamento 1701	77.66	0.26

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



000115

21

196	Departamento 1702	62.22	0.209
197	Departamento 1703	83.78	0.281
198	Departamento 1801	77.66	0.26
199	Departamento 1802	62.22	0.209
200	Departamento 1803	83.78	0.281
201	Departamento 1901	77.66	0.26
202	Departamento 1902	62.22	0.209
203	Departamento 1903	83.78	0.281
204	Departamento 2001	77.66	0.26
205	Departamento 2002	62.22	0.209
206	Departamento 2003	83.78	0.281
207	Sector A (área para futura ampliación)	13842.00	46.43
208	Sector B (área para futura ampliación)	6643.71	22.285
	Total	29812.89	100

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

El presente **CUADRO 2** se irá modificando con el fin de incorporar las nuevas unidades inmobiliarias que resulten independizadas cuando se ejecuten, por parte de TM GESTION INMOBILIARIA SAC o promotor que adquiera sus derechos, sus respectivos sectores (áreas para futura ampliación) y área reservada para la ampliación del bloque de estacionamientos.

ARTÍCULO 7.- PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS COMUNES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Los gastos comunes son todos los ocasionados por el mantenimiento de los servicios y bienes comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** o cualquier otro que no sea susceptible de individualización, los cuales se dividirán en ordinarios y extraordinarios que se fijarán en la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, siendo asumidos por todos los propietarios y se atribuirá en función del **ÁREA OCUPADA** de cada Sector o bloque de estacionamientos. Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en los gastos comunes son los que se señalan en el **CUADRO 2** establecido en el inciso b) del Artículo 6 del presente RIG.

Sin embargo, se deja establecido que existen usos y gastos que, por su naturaleza, serán destinados exclusivamente a los departamentos, así como los servicios comunes propios de dichas unidades inmobiliarias como:

- El cuarto de acopio de basura
- Estacionamiento de visita para discapacitados
- 04 Estacionamientos de visita para uso residencial

Por tanto, el mantenimiento será pagado únicamente por dichas secciones de dominio exclusivo bajo el criterio de Área Ocupada, para lo cual se deberá tener presente el siguiente cuadro:


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

21

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

22
JOSÉ LUIS GONZÁLES LOPEZ

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A LAS ÁREAS OCUPADAS

Nº	Denominación	Área ocupada	%
1	Departamento 101	98.82	0.376
2	Departamento 102	101.75	0.387
3	Departamento 201	77.66	0.296
4	Departamento 202	65.75	0.250
5	Departamento 203	88.74	0.338
6	Departamento 204	75.14	0.286
7	Departamento 205	72.2	0.275
8	Departamento 301	77.66	0.296
9	Departamento 302	62.22	0.237
10	Departamento 303	83.78	0.319
11	Departamento 304	75.14	0.286
12	Departamento 305	72.2	0.275
13	Departamento 401	77.66	0.296
14	Departamento 402	62.22	0.237
15	Departamento 403	83.78	0.319
16	Departamento 404	75.14	0.286
17	Departamento 405	72.2	0.275
18	Departamento 501	77.66	0.296
19	Departamento 502	62.22	0.237
20	Departamento 503	83.78	0.319
21	Departamento 504	75.14	0.286
22	Departamento 505	72.2	0.275
23	Departamento 601	77.66	0.296
24	Departamento 602	62.22	0.237
25	Departamento 603	83.78	0.319
26	Departamento 604	75.14	0.286
27	Departamento 605	72.2	0.275
28	Departamento 701	77.66	0.296
29	Departamento 702	62.22	0.237
30	Departamento 703	83.78	0.319
31	Departamento 704	75.14	0.286
32	Departamento 705	72.2	0.275
33	Departamento 801	77.66	0.296
34	Departamento 802	62.22	0.237
35	Departamento 803	83.78	0.319
36	Departamento 804	75.14	0.286
37	Departamento 805	72.2	0.275

000116

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

23
0.296
0.237
0.319
00117

38	Departamento 901	77.66	0.296
39	Departamento 902	62.22	0.237
40	Departamento 903	83.78	0.319
41	Departamento 904	75.14	0.286
42	Departamento 905	72.2	0.275
43	Departamento 1001	77.66	0.296
44	Departamento 1002	62.22	0.237
45	Departamento 1003	83.78	0.319
46	Departamento 1004	75.14	0.286
47	Departamento 1005	72.2	0.275
48	Departamento 1101	77.66	0.296
49	Departamento 1102	62.22	0.237
50	Departamento 1103	83.78	0.319
51	Departamento 1201	77.66	0.296
52	Departamento 1202	62.22	0.237
53	Departamento 1203	83.78	0.319
54	Departamento 1301	77.66	0.296
55	Departamento 1302	62.22	0.237
56	Departamento 1303	83.78	0.319
57	Departamento 1401	77.66	0.296
58	Departamento 1402	62.22	0.237
59	Departamento 1403	83.78	0.319
60	Departamento 1501	77.66	0.296
61	Departamento 1502	62.22	0.237
62	Departamento 1503	83.78	0.319
63	Departamento 1601	77.66	0.296
64	Departamento 1602	62.22	0.237
65	Departamento 1603	83.78	0.319
66	Departamento 1701	77.66	0.296
67	Departamento 1702	62.22	0.237
68	Departamento 1703	83.78	0.319
69	Departamento 1801	77.66	0.296
70	Departamento 1802	62.22	0.237
71	Departamento 1803	83.78	0.319
72	Departamento 1901	77.66	0.296
73	Departamento 1902	62.22	0.237
74	Departamento 1903	83.78	0.319
75	Departamento 2001	77.66	0.296
76	Departamento 2002	62.22	0.237
77	Departamento 2003	83.78	0.319

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


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

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS



78	Sector A (área para futura ampliación)	13842.00	32.678
79	Sector B (área para futura ampliación)	6643.71	25.290
	Total	26270.37	100.000

000118

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 vivienda que resulten independizadas cuando se ejecuten sus futuros y respectivos sectores, debiéndose prorratar el 100% (cien por ciento) entre todas las unidades inmobiliarias que resulten de toda la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

De la misma manera, los usos y gastos que por su naturaleza, serán destinados exclusivamente a los locales comerciales y/o tiendas, como servicios comunes propios de dichas unidades inmobiliarias como:

- Cuarto de basura para comercio
- 01 estacionamiento para discapacitados en sector comercio
- 01 área de carga, ascensor de carga y descarga y escalera para comercio
- 01 estacionamiento para vehículo de carga de comercio

Por tanto, el mantenimiento será pagado únicamente por dichas secciones de dominio exclusivo bajo el criterio de Área Ocupada, para lo cual se deberá tener presente el siguiente cuadro:

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A AERAS OCUPADAS			
Item	Denominación	Área Ocupada	%
Comercio			
1	Tienda 08	80.76	37.512
2	Tienda 09	46.24	21.478
3	Tienda 10	46.70	21.692
4	Tienda 11	41.59	19.318
	TOTAL	215.29	100

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 comercio que resulten independizadas cuando se ejecuten sus futuros y respectivos sectores, debiéndose prorratar el 100% (cien por ciento) entre todas las unidades inmobiliarias que resulten de toda la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

ARTÍCULO 8.- VARIACIÓN Y REAJUSTE DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

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 aprobado por mayoría calificada de la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**; se considera mayoría calificada está constituida por las dos terceras partes (2/3) de las participaciones de los bienes comunes generales, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta, salvo en los siguientes casos en los que no se requiere de acuerdo de esta Junta General de Propietarios:


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

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

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

- a) De producirse variaciones en las áreas 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 su respectivo reglamento interno particular y este RIG deberán ser asumidos por el propietario de la Sección de Propiedad Exclusiva afectada.

Si la modificación del área de la Sección de Propiedad Exclusiva fuese el resultado de una obra dispuesta por la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria en beneficio de las áreas comunes, el costo de la modificación de este RIG 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 Inmobiliarias originales, en la misma forma y proporción en que estas fueron acumuladas, divididas o independizadas. Los gastos de modificación de su respectivo reglamento interno particular y este RIG corresponderán al propietario de la Sección de Propiedad Exclusiva afectada.

En ambos casos la modificación de los porcentajes en este RIG puede ser solicitada por el interesado o dispuesta por el Presidente de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz o la Directiva de la Unidad Inmobiliaria Matriz, en su caso.

A excepción del presupuesto señalado en el artículo 33º del presente RIG, la cual regirá como cláusula autoritativa únicamente para el constructor y/o propietario de las áreas de futura construcción, 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 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 de cada Sector (área para futura ampliación sector A y B) y del área reservada para la ampliación del bloque de estacionamientos, conforme a los términos y condiciones de la cláusula autoritativa que se detalla en la cláusula sexta del presente RIG, y con ello poder modificar unilateralmente el presente RIG por dichas incorporaciones.

CAPITULO VI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

ARTÍCULO 9.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Son derechos de los propietarios de la UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ, los siguientes:

- a) Ejercer dominio sobre su Sección de Propiedad Exclusiva sujeto únicamente a las limitaciones que les imponga el presente 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 General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria la realización de cualquiera 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 de Propiedad Exclusiva a una persona distinta o determinen la extinción del derecho de propiedad por transferencia del dominio.


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

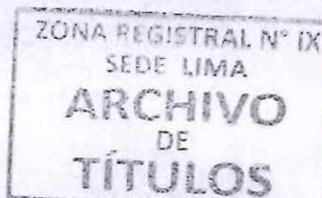


- c) Usar los bienes y servicios comunes sin más limitaciones que su uso legítimo por los demás propietarios. La Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** podrá acordar, respecto de los propietarios que hayan sido declarados inhábiles, la suspensión en el acceso y goce del derecho y uso de determinados bienes y servicios comunes no esenciales.
- d) Formar parte de la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** a través de la representación que de ellos hará cada uno de los presidentes de las respectivas juntas de propietarios particulares, a tal efecto, podrán votar, elegir y ser elegido dentro de ella. El ejercicio del derecho al voto solo puede ser suspendido en los casos de inhabilitación del propietario.
- e) Recurrir ante la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz por intermedio de su correspondiente presidente 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 o servicios de su Sección de Propiedad Exclusiva, siempre y cuando no se contravengan las normas legales vigentes o las normas especiales que sobre el particular se establezcan en el presente RIG, no se perjudique las condiciones de seguridad y funcionamiento de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** y no se afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.
- g) En el caso de obras que alteren la volumetría, fachada, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la Sección de Propiedad Exclusiva donde se ejecuta o de las áreas de propiedad común, 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 General de Propietarios, de acuerdo a los porcentajes indicados en el CUADRO 1 del inciso a) del Artículo 6º del presente RIG, a la cual se deberá proporcionar toda la información y la documentación necesaria para tomar una decisión adecuada. Entiéndase mayoría calificada según lo establecido por el artículo 21 del presente RIG.
- h) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aún cuando su sección de dominio exclusivo se encuentra o permanezca desocupada, cualquiera fuera su tipo de desocupación.

ARTÍCULO 10.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

Son obligaciones de los propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA**, las siguientes:

- a) Destinar su Sección de Propiedad Exclusiva al uso indicado en el presente RIG.
- b) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que corresponde a su Sección de Propiedad Exclusiva, según lo indicado en el **CUADRO 2 del inciso b) del artículo 6º** del presente RIG, a cubrir los gastos que demande el pago de los servicios comunes, la conservación y el mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, y la Administración de la Unidad Inmobiliaria. Esta obligación se mantendrá vigente aún cuando el propietario decida no formar parte de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria, no ocupe o no use su Sección de Propiedad Exclusiva.
- 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 de la Unidad Inmobiliaria. 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 al propietario del cumplimiento de estas obligaciones.

- d) Acatar las disposiciones que se emitan dentro del marco de la legislación vigente, así como las disposiciones y resoluciones que adopte la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria.
- e) No ejecutar obra o instalación alguna que transgreda alguna de las limitaciones previstas en los artículos precedentes del presente RIG o que no cuente con la aprobación previa de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria.
- f) No afectar la seguridad o salubridad de la **UNIDAD INMOBILIARIA**; 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 inmobiliarias, o a las áreas o a 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 RIG. El incumplimiento de esta obligación sólo generará responsabilidad para el propietario mas no afectará en lo absoluto a la obligatoriedad del presente RIG respecto de quien asuma la posesión inmediata.
- i) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aún cuando su Sección de Propiedad Exclusiva se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.
- j) Si por excepción la unidad inmobiliaria de dominio exclusivo 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 RIG reconoce a los propietarios, la que estará sujeta a la aprobación de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria.
- k) Observar la diligencia debida en el uso de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** 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 la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, comunicar a la Junta General de Propietarios de ésta, 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 Unidad Inmobiliaria de su propiedad.
- m) Comunicar a la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** por cualquier medio que permita tener constancia de recepción el cambio de titularidad del inmueble.
- n) No realizar modificaciones que alteren la parte exterior de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, tanto estructurales, como arquitectónicas, de pintura, y las referidas a los marcos de las puertas y ventanas, y barandas instaladas en las ventanas.
- o) Alarmas de automóviles: serán reguladas para que no se activen con movimientos ligeros.


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

17 OCT 2025 12:28

- p) Basura doméstica: Diariamente, después de las 7pm, los propietarios o sus encargados particulares sacarán la basura en bolsas de plástico debidamente cerradas, por las escaleras de servicio y serán depositadas en el lugar que la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria designe para tal fin.
- q) Consentir las reparaciones que exija el buen funcionamiento de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la conservación de servicios comunes de interés general acordados en la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria, teniendo derecho a que se le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
- r) En días Domingos y feriados se encuentra prohibida 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 la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, se encuentran permitidos en cualquier horario, debiendo notificarse a la Administración de la Unidad Inmobiliaria quien, a su vez, deberá informárselos a la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria.
- s) Toda mudanza debe ser previamente comunicada a la Administración de la Unidad Inmobiliaria o en su defecto, a la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria, para que ésta o aquélla se encargue de supervisar los trabajos y evitar así cualquier deterioro en los bienes y servicios comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**. Todo acarreo de mobiliario y enseres por mudanza desde la primera planta hacia el departamento o viceversa, deberán 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 HÁBILES E INHÁBILES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

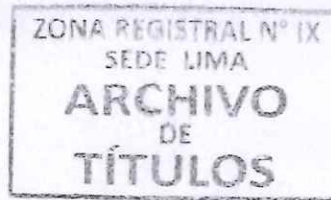
El propietario que ha cumplido con todas sus obligaciones de pago respecto de los gastos, servicios y mantenimiento comunes en la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, está habilitado para ejercer todos los derechos que le corresponden.

Un propietario se encuentra inhábil cuando, al momento de la convocatoria que se efectúe en la sección a la que pertenece, se encuentre en mora por tres (3) o más cuotas ordinarias sucesivas o discontinuas y/o por una (1) cuota extraordinaria, ya sea que dichas cuotas pertenezcan a la sección o a la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

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 (05) días del mes, mientras que las extraordinarias en el plazo que fije la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria.

El propietario inhábil no podrá ser propuesto ni elegido para cargo alguno. Ni en su correspondiente junta particular de propietarios ni menos en la Junta General de Propietarios.



En el caso de que el presidente de alguna junta particular de propietarios adquiera la calidad de inhábil, será reemplazado a los efectos de la concurrencia de la Junta General de Propietarios de LA **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** por el respectivo secretario de su junta particular de propietarios a la que pertenece, o a falta o inhabilitación de éste por un representante ad- hoc elegido por la junta particular de propietarios.

CAPÍTULO VII
DE LOS ARRENDATARIOS Y POSEEDORES
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

ARTÍCULO 12.- GENERALIDADES

Los poseedores bajo cualquier título de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones fijadas para los propietarios en el presente RIG.

ARTÍCULO 13.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

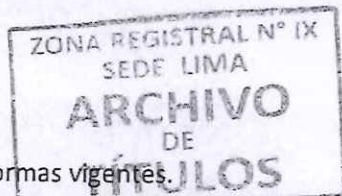
Los contratos de arrendamiento que celebren los propietarios deberán contemplar necesariamente la sujeción de los arrendatarios a las normas del presente RIG, (y disposiciones legales que regulen los derechos y obligaciones de los propietarios), en cuanto se refiere al uso, destino y demás condiciones que les sean aplicables.

ARTÍCULO 14.- DERECHOS DE LOS POSEEDORES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Los poseedores legítimos que se encuentren al día en sus obligaciones con la Junta de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, podrán solicitar se les informe sobre las Juntas Generales de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, pero no de voto. A dicho efecto, se pondrá en conocimiento de los poseedores las convocatorias a Juntas de Propietarios que efectúe de la Unidad Inmobiliaria.

Asimismo, los poseedores tienen los siguientes derechos:

- a) Ejercer el uso y disfrute exclusivo sobre la Sección de Propiedad Exclusiva que están poseyendo sujeto únicamente a las limitaciones que les imponga su contrato, o el presente RIG.
- 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 que posee, siempre que cuente con la autorización del propietario.
- c) Ejercer el uso y disfrute de los bienes y servicios comunes, sin más limitación que el uso y disfrute legítimo de los demás poseedores sobre dichos bienes y servicios.
- d) Reclamar ante la Administración de la Unidad Inmobiliaria, o en su defecto, ante la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** cuando el mantenimiento o prestación de los servicios comunes no sean los adecuados.
- e) Reclamar ante la Administración de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, o en su defecto, ante la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria, respecto de las acciones de otros ocupantes de Secciones de Propiedad Exclusiva que perjudiquen sus intereses o violen el presente RIG.
- f) Reclamar ante las autoridades competentes frente a las acciones o decisiones de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria que lesionen sus derechos o violen el



- g) presente RIG o las normas vigentes.
Ejercer los demás derechos que les otorgue la Ley o el presente RIG.

ARTÍCULO 15.- OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ
Son obligaciones de los poseedores:

- a) Destinar la Sección de Propiedad Exclusiva al uso indicado en el presente RIG.
- b) No ejecutar, en el área ocupada por su Sección de Propiedad Exclusiva, obra o instalación alguna que afecte el dominio común o la apariencia externa de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, sin contar con la previa y expresa autorización del propietario y de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria, y con la Licencia de Obra cuando corresponda.
- c) No afectar la seguridad o las condiciones de habitabilidad de la Edificación 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 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 de la Unidad Inmobiliaria Matriz.
- 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, que establece el presente RIG, las normas de convivencia que apruebe la Junta de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, la Administración de la Unidad Inmobiliaria Matriz si hubiere y/o la Municipalidad Distrital de Surquillo.
- i) Acatar las disposiciones y acuerdos de la Junta de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- j) Los poseedores son responsables solidarios con el propietario de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** 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 de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, sin perjuicio que éstos lo hayan abonado oportunamente a los propietarios.

CAPITULO VIII

JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

ARTÍCULO 16.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS

La Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** se constituye por el solo otorgamiento del presente RIG.

La Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz necesariamente estará presidida por una directiva de 04 (cuatro) integrantes que ejercerán el cargo de Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero.


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

La Junta de Propietarios General está constituida por todos los propietarios de las secciones de dominio exclusivo que conforman la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** y tienen la representación conjunta de estos, por lo que se deja establecido que en aras de mantener el óptimo funcionamiento de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, los propietarios de cada unidad inmobiliaria exclusiva serán representados en las sesiones de la Junta General de Propietarios por un delegado, dejándose constancia que dichos delegados serán los Presidentes con mandato vigente de la Junta Particular de Propietarios a la que pertenecen, quienes conformarán la directiva de la Junta General de Propietarios, ejerciendo y/o en su caso, haciendo cumplir todas las obligaciones y velando por los derechos que se prevén en el presente **RIG**.

Asimismo, la asignación de los porcentajes que se detallan en el CUADRO 1 del inciso a) del artículo 6º del presente **RIG** servirán para establecer el quorum para las sesiones ordinarias y extraordinarias de la junta general de propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** y para establecer quorum y la votación para la adopción de acuerdos.

Todos los propietarios, así como los arrendatarios y demás poseedores, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta General de Propietarios.

La Junta General de Propietarios necesariamente estará presidida por uno de sus integrantes que ejercerá el cargo de Presidente de la misma, dejándose constancia que sólo podrán ser miembros de la Junta General de Propietarios, con derecho a voz y voto, los respectivos Presidentes de cada una de las **UNIDADES INMOBILIARIAS PARTICULARES**, salvo caso de inhabilidad, ya contemplado en el presente **RIG**.

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

ARTÍCULO 17.- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS

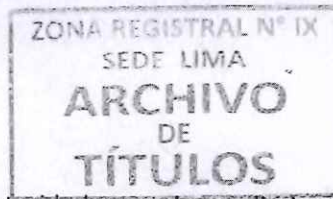
Corresponde a la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**:

- a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común y disponer la Administración de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**. Ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las Secciones de Propiedad Exclusiva, será efectuada sin su previa aprobación por mayoría calificada.
- b) Ejercer la representación conjunta de todos los propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**. Los Presidentes de la Junta de Propietarios de cada sector y bloque de estacionamientos, tendrán la calidad de delegados ante la Junta General de Propietarios.
- c) Elegir **cada 2 años** al Presidente de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria conjuntamente con la directiva, de ser el caso. El presidente y la directiva serán elegidos entre los Presidentes de las Juntas de Propietarios de sus secciones integrantes.
- d) 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 de la Unidad Inmobiliaria.

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

- e) Aprobar y modificar el presente RIG por mayoría calificada; salvo los casos de excepción previstos en el Artículo 8 del presente RIG y salvo lo establecido por el artículo 33 del presente RIG, sobre los bienes comunes de la edificación; así como elaborar o modificar los manuales de convivencia y de uso de zonas comunes recreativas de la Unidad.
- f) Aprobar por mayoría calificada la transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos. Para la aprobación de los actos aquí referidos, estos se deben haber puesto en consideración los mismos en las Juntas Particulares de Propietarios, y de acuerdo con los resultados obtenidos en dichas Juntas Particulares de Propietarios determinar en la Junta General de Propietarios si procede o no el acto. Esta aprobación se efectuará mediante acuerdo adoptado por mayoría calificada.
- g) 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, Licencia de Obra (si es que se requiere) antes de su ejecución y requieren obligatoriamente de autorización expresa de la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- h) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, administrar los fondos que recaude y aprobar el informe anual de gestión de la Directiva de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, si la hubiese, así como la cuenta final del ejercicio.
- i) Delegar funciones y responsabilidades de la Junta General de Propietarios a favor del Administrador o de los Administradores si fuera el caso, y/o de la Directiva.
- j) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a cada propietario para atender la conservación, mantenimiento y Administración de los bienes y áreas comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, y efectuar su cobro.
- k) Seguir el proceso ejecutivo a los propietarios deudores de tres o más cuotas consecutivas sin necesidad de conciliación previa, al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 27157; incluyendo en el monto materia de cobranza, los intereses moratorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación y calculados con base en la Tasa de Interés Activa para Moneda Nacional (TAMN), vigente a la fecha de cobro.
- l) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante el incumplimiento probado de sus obligaciones como propietario y/o poseedor. Asimismo, le corresponde revisar las sanciones impuestas por la Directiva.
- m) Determinar la naturaleza de esenciales o no de los servicios y bienes comunes, así como aprobar la inclusión de nuevos servicios.
- n) Aprobar un protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, 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 de Propietarios a los residentes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, como a los que trabajan en ella. No obstante, la Junta de Propietarios podrá optar por asumir el "Modelo de Protocolo ante Emergencias", que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo. En los casos descritos en el presente numeral, la Junta de Propietarios realizará las siguientes acciones:
1. Presentar su protocolo ante emergencias a las entidades competentes que así lo determinen.



2. Colaborar con las autoridades en el cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la emergencia.
 3. Publicitar las normas de seguridad y recomendaciones oficiales de las entidades del Estado vinculadas a la emergencia.
 4. 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.
 5. Mantener un registro de la población vulnerable que habita en la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**. Los datos personales se registran con el consentimiento previo de sus titulares, manteniendo la confidencialidad de los mismos.
 6. Organizar a los residentes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** para asumir las labores comunes en caso de que la administración no pueda desarrollarla.
 7. Tutelar la salud y bienestar de los residentes y personal de la Administración que realiza sus funciones en la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
 8. Comunicar a las autoridades en caso de que la salud de algún residente se encuentre en riesgo si se presume que una persona ha perdido la vida dentro de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
 9. Facilitar el ingreso de las autoridades competentes a la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** 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.
- o) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

Se deja constancia que, las atribuciones antes indicadas, serán únicamente para aquello relacionado con la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

ARTÍCULO 18.- SESIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

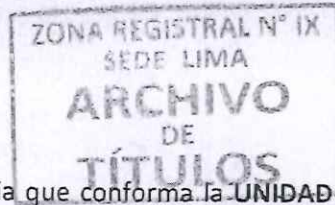
La Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se realizarán **una vez al año**, dentro de los tres (3) primeros meses del año.

Las sesiones extraordinarias se efectuarán cuantas veces sea necesario, a criterio del Presidente de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria o a petición de un número de propietarios que represente, cuanto menos, el veinticinco por ciento (25%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, considérese a dicho efecto que se refiere al porcentaje de participación general de acuerdo a lo indicado en el **CUADRO 1 del inciso a) del artículo 6º** del presente RIG.

En ambos casos, el Presidente de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz 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 de **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

Todas las atribuciones antes detalladas se entienden conferidas para todo lo concerniente a asuntos que interesen o afecten a la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, de tal forma que no se afectará a la competencia que corresponde a la Junta Particular de Propietarios de cada **UNIDAD INMOBILIARIA PARTICULAR**. En todo caso, corresponderá a la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** dirimir finalmente cualquier



cuestionamiento de competencia que conforma la UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ o entre alguna de éstas respecto de la Junta General de Propietarios.

ARTÍCULO 19.- CONVOCATORIA Y QUÓRUM DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

La convocatoria a Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz 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 dirigida a la sección y/o junta particular de propietario, 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 de la UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ. 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 General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, 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 General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz.

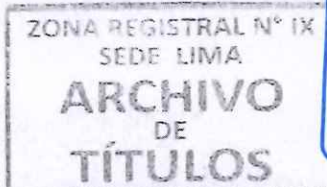
Se deja constancia que para las comunicaciones por vía correo electrónico, el acuse de recibo se constituirá por un correo de respuesta confirmando la recepción de la convocatoria, de no tenerse el correo de respuesta en un plazo máximo de 01 (un) día calendario desde el día siguiente de la fecha de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

Las citaciones se harán con anticipación no menor de cinco (05) días calendario para las juntas ordinarias y de tres (03) días calendario para las juntas extraordinarias.

Cada uno de los Presidentes de los sectores y bloque de estacionamientos que conforman el conjunto residencial participarán en la Junta General de Propietarios, en función al porcentaje de participación en las áreas y los bienes comunes según lo establecido en el inciso a) del artículo 6º del presente RIG. Dichos porcentajes servirán para establecer el quórum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta General de Propietarios, como para la toma de decisiones.

El quórum para la instalación válida de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, tanto en las sesiones ordinarias como extraordinarias, queda constituida en primera convocatoria con la presencia de delegados que representen más del 50% de las participaciones de las áreas y bienes comunes. En segunda convocatoria la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz queda instalada cualquier número de delegados que asistan.


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



Para el cómputo del quórum para las sesiones de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, 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 GENERAL DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Los Presidentes de las Juntas Particulares de Propietarios podrán hacerse representar por sus respectivos secretarios ante la Junta General de Propietarios, y a falta o inhabilitación de éste por un representante específicamente designado para esta reunión por la Junta Particular de Propietarios respectiva mediante una aprobación por mayoría simple. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada sesión

ARTICULO 21.- MAYORÍAS REQUERIDAS PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Los acuerdos de la Junta General de Propietarios se tomarán con el voto conforme de los delegados presentes que representen la mayoría simple, el cual se constituye en primera convocatoria con la concurrencia de delegados que representen, cuando menos el 50%+1 (cincuenta por ciento más uno) de los porcentajes de participación, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia de cualquier número de delegados, con las excepciones señaladas en los incisos e), f) y g) del Artículo 17 de este RIG y en los demás casos dispuestos por la ley donde se solicita mayoría calificada. La mayoría calificada está constituida por el voto conforme de cuando menos delegados presentes que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta.

ARTÍCULO 22.- ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS

Los acuerdos de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz 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).
- b) Tratándose de alguna modificación del presente RIG, los acuerdos se aprobarán por mayoría calificada, a excepción de lo establecido en el artículo 33° del presente RIG.
- c) Para estos afectos se considerarán presentes en la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** 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) En el caso de obras que alteren la volumetría, fachada, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la Sección de Propiedad Exclusiva donde se ejecuta o de las áreas de propiedad común, será necesario que se obtenga previamente la aprobación de la mayoría calificada de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria, de acuerdo a los porcentajes indicados en el CUADRO 1 del inciso a) del Artículo 6 del RIG, a la cual se



deberá proporcionar toda la información y la documentación necesaria para tomar una decisión adecuada.

- e) Los acuerdos que establezcan el régimen de sanciones y sus modificaciones debe ser aprobado por la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz por mayoría calificada. Estos acuerdos se asentarán en el libro de actas correspondiente. Pueden ser o no inscritos en el Registro correspondiente.
- f) Los acuerdos que autoricen las obras que se ejecuten en bienes comunes, 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 General de Propietarios. Esta autorización expresa de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz 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 de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, ni se afecte los derechos de las Secciones de Propiedad Exclusiva o de terceros.

ARTÍCULO 23.- CONSTANCIA DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

Los acuerdos de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz se inscribirán en el Libro de Actas de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, el cual deberá estar debidamente legalizado, las mismas que serán suscritas por la junta directiva. Todos los propietarios hábiles tendrán derecho a una copia del Acta de la Junta de Propietarios.

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 delegados de las secciones presentes o de quienes los representen.
- e) El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de las secciones 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 delegado concurrente, o representante de estos, y cualquier otra persona con derecho a asistir a la Junta General 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 delegado 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.

El acta tiene fuerza legal desde su aprobación.



CAPÍTULO IX
LA DIRECTIVA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

ARTÍCULO 24.- DE LA ELECCIÓN DE LA DIRECTIVA

La Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria elegirá cada 2 años a los miembros de la Directiva de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, la misma que estará compuesta por 04. (cuatro) integrantes que ejercerán el cargo de Presidente, Vicepresidente, Secretario y Tesorero.

Los cargos serán ejercidos rotativamente por los delegados de cada **UNIDAD INMOBILIARIA PARTICULAR** quienes ostenten el cargo de presidente de su respectiva junta directiva. Los cargos se renovarán cada dos años, no pudiendo haber reelección de forma indefinida.

Asimismo, para ser elegidos miembros de la junta directiva. Los delegados deberán estar al día en cuanto a los pagos de mantenimiento (hábiles) de sus respectiva **UNIDAD INMOBILIARIA PARTICULAR** y la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

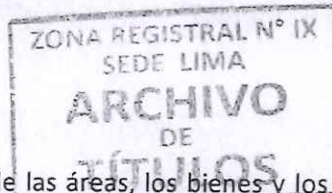
El cargo de miembros de la Directiva de la Unidad Inmobiliaria es personal y en ningún caso será delegable.

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

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

ARTÍCULO 25.- DE LAS FACULTADES Y RESPONSABILIDADES DE LA DIRECTIVA.

Las facultades y responsabilidades de la Directiva, son:

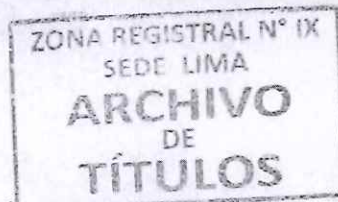


- a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes de la Unidad Inmobiliaria Matriz, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las secciones de dominio exclusivo.
- b) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación o atención de las áreas, los bienes y servicios comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- c) Aprobar y supervisar las cuentas de los gastos comunes.
- d) Seleccionar, contratar y supervisar al administrador de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, según sea el caso.
- e) Imponer sanciones a los propietarios o poseedores de las secciones de dominio exclusivo que infrinjan el RIG.
- f) Velar por la correcta aplicación de las normas, disposiciones del RIG o acuerdos de la Junta de Propietarios, que rijan la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**. Participar en la elaboración de los manuales de convivencia y uso de áreas comunes destinadas a recreación
- g) Dar cuenta de su gestión a la Junta General 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 RIG, 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.

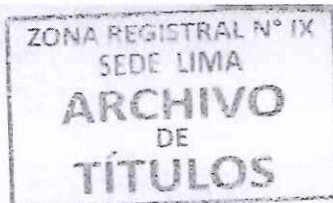
ARTICULO 26.- DEL PRESIDENTE Y DEL VICE - PRESIDENTE DE LA JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS

El Presidente de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, es elegido entre los delegados de los correspondientes Sectores y/o bloque de estacionamientos que integren **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** y debe ejercer el cargo por un período de dos años. A falta del presidente por renuncia o muerte, el cargo deberá ser ejercido por el Vicepresidente, cuya aprobación se dejará constancia en la respectiva acta de la junta general de propietarios.

- a) Conservar y mantener las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común, y ejercer o disponer la Administración de la Unidad Inmobiliaria Matriz. Asimismo, deberá realizar las reparaciones que resulten urgentes, dando cuenta inmediata de ellas a la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria.
- b) Velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley, el presente RIG, y los acuerdos de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria;
- c) Convocar a la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria en los plazos señalados en el presente RIG y cuando lo estime conveniente, cuando lo exija cuando menos el veinticinco por ciento (25%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes, o cuando lo exija el **RIP**
- d) Convocar y presidir la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, cuando lo estime conveniente o cuando lo exija el RIG.
- e) Presidir, convocar y dirigir la Directiva de la Unidad Inmobiliaria Matriz, si la hubiere.
- f) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija este RIG respecto de la conservación, mantenimiento y Administración de las áreas y los bienes comunes, así como la supervisión o Administración de los servicios comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.



- g) Ejercer, a una sola firma, la representación de la Junta General de Propietarios 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 General de Propietarios.
- h) Celebrar cualquier tipo de acto o contrato destinado al mantenimiento, conservación, Administración o uso de las áreas, los bienes o los servicios comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, excepto aquellos que importen disposición o gravamen de los mismos, para lo cual requiere de expresa autorización de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria.
- i) Contratar y despedir personal para atender los servicios comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** 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 de la Unidad Inmobiliaria.
- j) Cobrar o disponer la cobranza de los aportes ordinarios o extraordinarios para cubrir los gastos comunes, de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este RIG o por acuerdo de la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.
- k) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz.
- l) Abrir o cerrar a nombre de la Junta General de Propietarios, a sola firma, cuentas corrientes, ahorros o depósitos a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ella los fondos que correspondan, girar contra ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir con ello los gastos y obligaciones a su cargo; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez al año.
Requiere de autorización expresa de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, para solicitar créditos, avances en cuentas 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.
- m) Representar a la Junta General de Propietarios, en juicio o fuera de él, ante cualquier autoridad judicial, tribunal o corte, nacional o extranjera, ejerciendo la representación judicial de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria con las facultades generales del mandato, previstas en el Artículo 74 y 75 del Código Procesal Civil; así como ejercer las facultades especiales de demandar o denunciar, interponer reconveniones, recursos o peticiones, apersonarse a juicio iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, 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 de la Unidad Inmobiliaria.
- n) Representar a la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje, cuando sea necesario.
- o) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se les otorguen por acuerdo de la Junta General de Propietarios.



En ausencia del Presidente de la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, el Vice – Presidente de la Junta General de Propietarios asumirá todas las funciones descritas en el presente artículo.

Artículo 27°.- Del Tesorero y Secretario:

Estas funciones y facultades son compartidas y les compete:

- a) Cobrar los aportes ordinarios o extraordinarios, para cubrir los gastos comunes de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este RIG o por acuerdo de la Junta General de Propietarios, y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria el presupuesto anual del cual se definirá la cuota de mantenimiento ordinaria, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos;
- c) Comunicar la inhabilitación del propietario, en caso de incumplimiento de las cuotas ordinarias o extraordinarias, según lo establecido en el presente RIG;
- d) Cuidar que los pagos de los servicios comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** estén al día.
- e) Llevar las cuentas de la administración y/o libros contables, cuando estos sean exigibles por ley.
- f) 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 General de Propietarios y ejerzan todas las funciones que la Junta o el RIG le asignen.
- g) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza y preservación.
- h) 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.
- i) Llevar los libros de actas al día.
- 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.

En caso de renuncia de uno de los presidentes de algún sector o bloque de estacionamientos que ostenten el cargo Tesorero, Secretario de la junta directiva de la Junta General, tomará su lugar el Secretario de la junta particular a la que corresponde, cuya aprobación se dejará constancia en la respectiva acta de la Junta General de Propietarios.

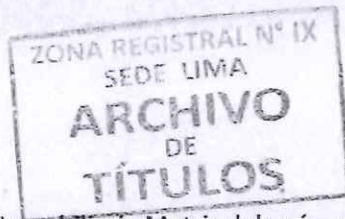
CAPÍTULO X

LA ADMINISTRACIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

ARTÍCULO 29.- EL ADMINISTRADOR

La Administración de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, estará a cargo de un Administrador, quien será nombrado por la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz que además fijará su remuneración y determinará los poderes y facultades requeridas para el desempeño de su cargo. La designación del Administrador de la Unidad Inmobiliaria Matriz, podrá recaer en cualquier persona **JURÍDICA ESPECIALIZADA EN EL RUBRO CON EXPERIENCIA COMPROBADA** y para el mejor funcionamiento de la totalidad de los sectores y bloque, será la misma empresa administradora para todas los sectores que conforman el presente Conjunto Residencial.


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



El Administrador de la Unidad Inmobiliaria Matriz deberá cumplir las siguientes funciones:

- a) Realizar las actividades que se requieren para el adecuado funcionamiento, mantenimiento, limpieza y conservación de los bienes, áreas y servicios comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA Matriz**.
- b) Ejecutar los acuerdos de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz.
- c) Controlar que se cumpla con realizar oportunamente los pagos a favor de quienes suministran los servicios comunes en beneficio de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- d) Llevar las cuentas de la Administración de la Unidad Inmobiliaria Matriz y los libros contables que sean exigibles por Ley.
- e) Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos ante la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, para su aprobación.
- f) Informar de los asuntos de su competencia y que le sean requeridos por la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz.
- g) Llevar los libros de actas al día, asumiendo las funciones de secretario de las sesiones de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz.
- h) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones del RIG de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, así como los acuerdos de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria; y ejercer todas las funciones que la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria o el presente RIG le asignen.
- i) Realizar, con previo aviso, visitas periódicas a las Secciones de Propiedad Exclusiva, con la finalidad de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el RIG de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, o que afecten la tranquilidad o seguridad de los propietarios o poseedores.
- j) Aplicar las sanciones que corresponda de acuerdo a lo establecido en el presente RIG de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- k) Es responsable por: (i) la existencia, regularidad y veracidad de los libros que la Ley ordene llevar, (ii) el ocultamiento de las irregularidades que observe en las actividades de la Administración de la Unidad Inmobiliaria.

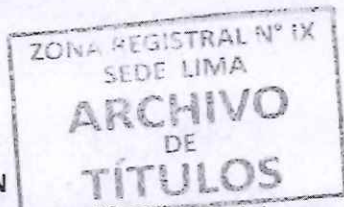
La duración del cargo de Administrador de la Unidad Inmobiliaria es por tiempo indefinido, salvo que, al efectuarse el nombramiento, la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz establezca un plazo determinado.

Cuando se designe Administrador de la Unidad Inmobiliaria a una persona jurídica, ésta deberá nombrar inmediatamente a una persona natural que la represente, la que estará sometida a las responsabilidades que señala el RIG.

CAPITULO XI REGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 30.- PRINCIPIOS RECTORES

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



000136



ARTÍCULO 31.- APROBACIÓN

El régimen de sanciones y sus modificaciones debe ser aprobado por la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz por mayoría calificada (la cual, se encuentra establecida en el artículo 21 del presente RIG). Estos acuerdos se adoptarán en Junta General de Propietarios y se asentarán en el libro de actas correspondiente. Pueden ser o no inscritos en el Registro correspondiente.

ZONA REGISTRAL Nº IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

ARTÍCULO 32°.- INFRACCIONES Y SANCIONES

a) Son consideradas como infracciones las siguientes:

- Desarrollar trabajos en instalaciones o equipos generales de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios General, 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 que conforman a la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- Usar pegamentos, solventes, tintas, barnices que perturben la tranquilidad de los demás propietarios, salvo que medie autorización expresa de la Junta General de Propietarios.
- Instalar carteles o modificar las fachadas, sin autorización expresa de la Junta General de Propietarios.
- Arrojar cualquier tipo de basura en las áreas de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- Encender fuego en las áreas de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- Usar alucinógenos y cualquier otro tipo de droga ilegal.
- Cualquier otro incumplimiento del este RIG.

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

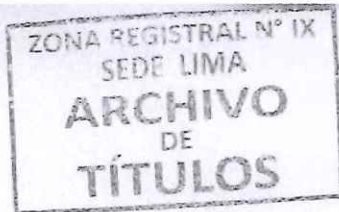
Las sanciones pecuniarias se destinarán a los fondos de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

CAPITULO XIII DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 33.- ÁREAS DE FUTURA AMPLIACIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Se reserva a favor del propietario las **ÁREAS RESERVADAS DE FUTURA AMPLIACIÓN** denominadas Sector A y Sector B, así como 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 de las **ÁREAS DE FUTURA AMPLIACIÓN** antes mencionadas para que de manera unilateral, otorgue la modificación del presente RIG a fin de incorporar las nuevas unidades de propiedad exclusiva resultantes de cada Sector y bloque de estacionamientos y el prorrateo de los porcentajes de participación sobre los bienes y servicios comunes y/o gastos ya asignados, pudiendo inclusive, en uso de su derecho de propiedad y unilateralmente acumular o subdividir los futuros sectores, si lo cree conveniente y mientras sean las mismas de su propiedad, lo cual se verá reflejado en la respectiva modificación del RIG.



000137

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, tanto el Reglamento Interno General, así como los Reglamentos Internos Particulares de cada sector y bloque de estacionamientos, con el fin de incorporar las nuevas secciones inmobiliarias que resulten independizadas de los sectores A y B y el área reservada para la ampliación del bloque de estacionamientos, modificar el porcentaje de participación sobre los bienes y servicios comunes y/o gastos ya asignados; así como incorporar las zonas comunes generales conforme se vayan recepcionado en cada sector y bloque de estacionamientos del proyecto inmobiliario, Asimismo, otorgar los respectivos reglamentos internos particulares de los sectores en los términos de las licencias y autorizaciones municipales correspondientes. 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.

Asimismo, por medio del presente acto, se declara el reconocimiento que las áreas y/o bienes comunes, así como los servicios comunes establecidos como generales del Proyecto Inmobiliario correspondan a todos los sectores y bloque de estacionamientos que la conforman.

ARTÍCULO 34.- INDEPENDIZACIÓN DE LAS ÁREAS RESERVADAS PARA FUTURA AMPLIACIÓN:

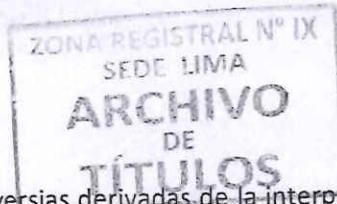
El Proyecto inmobiliario, al contemplar en su diseño accesos comunes peatonales y vehiculares proyectados a todos los sectores y bloque de estacionamientos, admite la posibilidad que conjuntamente con la inscripción de la declaratoria de fábrica del primer sector y el bloque de estacionamientos y del RIG que registrá a todas las unidades inmobiliarias, se pueda independizar registralmente los sectores A y B, que en este momento constituyen áreas reservadas para futura ampliación del proyecto. Esta independización es posible aun cuando no cuenten con acceso directo a la vía pública, en la medida que, al tratarse de un Proyecto, basta con acreditar que el proyecto contempla zonas comunes generales proyectadas de acceso.

En tanto las etapas edificatorias se vayan ejecutando en el tiempo, no es requerida para fines de independización la constitución de servidumbre convencional entre las diversas secciones a ser independizadas, ello en atención al criterio expuesto por el Tribunal Registral de la SUNARP en el CVI Pleno realizado con fecha 24.05.2013, mediante el cual se deja sin efecto un anterior precedente que señalaba que para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tengan acceso directo a la vía pública o a zonas comunes, se requiere constituir servidumbre de paso.

Se debe tener en cuenta que lo expuesto aplica para fines de determinar la viabilidad de independización en el aspecto netamente registral, más no en lo que concierne a las consideraciones de naturaleza comercial y constructiva que deberán adoptarse en relación a terceros posibles adquirentes de las áreas reservadas teniendo en cuenta las características particulares del Proyecto.

ARTÍCULO 35.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS


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



17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

Para la solución de controversias derivadas de la interpretación, aplicación, validez y eficacia del presente RIG 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 RIG. a estos efectos, se someterá el conflicto y/o controversia a un arbitraje de derecho, en el cual se solucionará y determinará 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 RIG, salvo aquellos contenidos en el capítulo V.

Se exceptúa 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 Nro.° 27157 y por su reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-mtc.

ARTÍCULO 36.- SUPLETORIEDAD DE LAS NORMAS

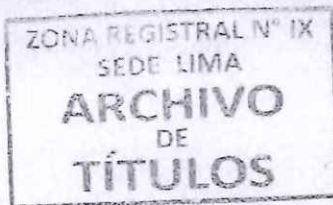
En todo lo no previsto por el presente RIG, se aplica, en forma supletoria, la Ley N° 27157 y su Reglamento según Decreto Supremo No. 008-2000-MTC del 17 de febrero del 2000, y todas las ampliatorias y modificatorias que hubiere.

ARTÍCULO 37.- CONOCIMIENTO DEL PRESENTE RIG

Todos los propietarios declaran conocer el texto del presente RIG 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 de Propiedad Exclusiva, y exigirles su cumplimiento; asumiendo la condición de responsable solidario ante la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria, por las obligaciones de orden económico.

ARTÍCULO 38.- REGLAMENTOS PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Se adjunta al presente documento, **LOS REGLAMENTOS INTERNOS PARTICULARES DEL SECTOR C y DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS**, en donde se detallan los mecanismos y reglas para el uso correcto de los bienes y servicios comunes inherentes a cada uno de ellos, para lograr la perfecta armonía entre los propietarios, conforme a los lineamientos establecidos en el presente RIG. Asimismo, conforme se vayan ejecutando los siguientes



ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

000139 17 OCT 2025 45

COPIA LITERAL
REGISTRO

sectores se irán sus respectivos Reglamentos Internos particulares y así cada sector tendrá su reglamento interno particular para el correcto funcionamiento de la UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ.

ARTÍCULO 39.- REGLAS PARA EL USO DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES DEL PROYECTO INMOBILIARIO

Adicionalmente al presente RIG, la Junta de Propietarios de la UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ podrá aprobar las **NORMAS DE CONVIVENCIA** para lograr la perfecta armonía entre los propietarios.

ARTICULO 40.- DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ.

De no existir pluralidad de propietarios, no se designará al Presidente de la de la Junta de Propietarios de la UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ.

ARTÍCULO 41: DERECHO DE ASISTENCIA A LA JUNTA DE PROPIETARIOS

El propietario original del terreno sobre el que se ubica PROYECTO INMOBILIARIO tiene derecho a asistir a todas y cada una de las juntas de propietarios de los sectores y bloque de estacionamientos, que se celebren al amparo de los dispuesto por el presente RIG, aun así haya concluido con la ampliación de las secciones inmobiliarias del PROYECTO INMOBILIARIO y haya transferido los mismos, pero en cuyo caso no tendrá derecho a voz ni a voto.

En este sentido, al propietario original del terreno sobre el que se ubica PROYECTO INMOBILIARIO, deberá cursársele siempre el aviso de convocatoria para la celebración de cualquier de Junta General De Propietarios de PROYECTO INMOBILIARIO.

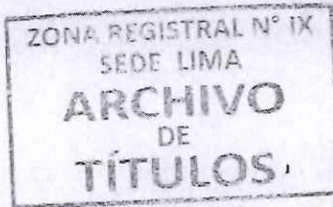
ARTÍCULO 42: USO DE LAS AREAS COMUNES POR PARTE DE LOS TITULARES DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE OTRAS SECCIONES

Por el presente acto, se establece que los propietarios de secciones de propiedad exclusiva de otras secciones del PROYECTO INMOBILIARIO podrán hacer uso de todos los bienes y/o áreas y/o servicios comunes generales que integran el PROYECTO INMOBILIARIO a que se refiere el artículo 3.2° del presente RIG.

ARTÍCULO 43: 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 bloque de estacionamientos"; LA PROMOTORA estará autorizada a ejecutar las obras de construcción correspondientes en cada uno de los sectores, en virtud a los permisos y licencia municipal que obtenga, a efectos de concretar integralmente el PROYECTO INMOBILIARIO, pudiendo por tanto ingresar al PROYECTO INMOBILIARIO donde se desarrollarán las construcciones con personal obrero, maquinaria, herramientas y equipos, no requiriendo para dicho fin acuerdo u autorización de la Junta de Propietarios. LA PROMOTORA informará 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.


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



000140



ARTÍCULO 44: AUTORIZACION DE INSTALACION DE PUBLICIDAD Y PROMOCION INMOBILIARIA

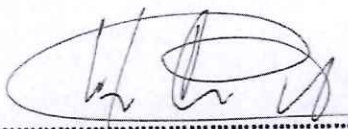

Se dispone que, mientras LA PROMOTORA siga ejecutando la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO y mantenga unidades inmobiliarias en venta, se encuentra autorizada a:

- 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 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:

Sírvase Ud. Sr. Registrador 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
Código: vwcSV7i0ha



JORGE LUIS GONZALES LOLI
ABOGADO-NOTARIO DE LIMA



BOL.	FACT.
	39061
V'B°	<i>L</i>

BM N°
93275266

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


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

LEGALIZACION AL DORSO

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025
SEDE LIMA
COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL



SEÑOR REGISTRADOR:

Sírvase Usted Inscribir en el Registro de Propiedad de Inmueble de Lima, la modificación y/o aclaración del **REGLAMENTO INTERNO GENERAL** que 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 (en adelante "EL INMUEBLE").

SEGUNDO.- Que, mediante título N° 2023-02317557 de fecha 11 de agosto del 2023, se solicitó ante vuestro despacho inscribir el Reglamento Interno General de fecha 08 de agosto del 2023, el cual fue observado, motivo por el cual a efectos de subsanar las observaciones advertidas y se proceda con la inscripción del mismo, solicito tomar en consideración las siguientes cláusulas así como dejar sin efecto algunos artículos del Reglamento interno General presentado y reemplazarlos por los siguientes.

Asimismo, se deja constancia que los demás artículos del reglamento interno que no han sido aclarados y/o modificados se mantienen conforme a su texto original.

TERCERO.- DE LA INDEPENDIZACIÓN.

Sobre el terreno descrito de un área de $3,137.03 \text{ m}^2$ (Tres mil ciento treinta y siete punto cero tres metros cuadrados), **EL PROPIETARIO** viene ejecutando una edificación de uso mixto denominado "Residencial Los Jardines de Santa Beatriz".

Los Jardines de Santa Beatriz es un proyecto integral destinado a la construcción de viviendas, estacionamientos, depósitos y tiendas, cuyo resultado surge de la combinación de recursos materiales y humanos, con el fin de lograr que los propietarios obtengan el máximo desarrollo en su ámbito de convivencia.

El referido proyecto integral se ejecutará en (03) tres etapas, que para fines de independización estará comprendido por las Torres A, B y C y un Bloque de estacionamientos y depósitos.

Por lo que, a efectos de constituir el presente reglamento interno general se ha tenido a bien independizar la **TORRE C** la cual esta conformada por los departamentos y locales comerciales, **BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPÓSITOS** el cual contendrá los estacionamientos y depósitos que se ejecuten sobre el subsuelo del predio matriz, **TORRE B (FUTURA EJECUCIÓN)** la cual estará conformada por sus respectivos departamentos y locales comerciales y **TORRE A (FUTURA EJECUCIÓN)** la cual estará conformada por sus respectivos departamentos y locales comerciales.


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



000266

2



CUARTO.- DE LA EDIFICACIÓN

-Las Torres y Bloque de estacionamientos y depósitos ocupan las siguientes áreas:

a) Torre C (Ejecutada)

La cual a la fecha de la constitución del presente Reglamento Interno General ya se encuentra ejecutada, será denominada “Torre C”, destinada a vivienda y locales comerciales y consta de 77 departamentos y 04 tiendas ubicadas en el primer piso. La Torre C se encuentra ejecutada sobre un área de terreno de 907.30 m² (novecientos siete punto treinta metros cuadrados).

b) Torre B (Futura ejecución)

Estará constituida por una edificación de unidades inmobiliarias exclusivas destinadas a vivienda y locales comerciales.

La Torre B se ejecutará sobre un área de terreno de 828.53 m² (ochocientos veintiocho punto cincuenta y tres metros cuadrados).

c) Torre A (Futura ejecución)

Estará constituida por una edificación de unidades inmobiliarias exclusivas destinadas a vivienda y locales comerciales.

La Torre A se ejecutará sobre un área de terreno de 1401.20 m² (Mil cuatrocientos uno punto veinte metros cuadrados).

d) Bloque de estacionamientos y depósitos (ejecutado y un área de futura ejecución)

El cual a la fecha ya se encuentra ejecutado parcialmente y será denominado Bloque De Estacionamientos Y Depósitos.

Al otorgamiento del presente Reglamento Interno General, esta compuesto por 82 estacionamientos, 42 depósitos y un área de futura ejecución.

El Bloque de estacionamientos y depósitos se encuentra ejecutándose por sótanos a nivel de subsuelo sobre el área total de terreno del predio matriz de 3,137.03 m².

QUINTO.- DE LOS REGLAMENTOS INTERNOS

El Reglamento Interno es el acto constitutivo del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, de una o varias edificaciones, en la que se configura una situación de propiedad exclusiva y propiedad común, el Reglamento Interno deberá contar con los datos configuradores de la propiedad exclusiva y común, tales como son las áreas exclusivas, las áreas comunes, los servicios comunes, los diferentes propietarios y la reglamentación en torno a la organización y conducta de los propietarios.

El Proyecto Inmobiliario “Los Jardines de Santa Beatriz” cuenta con áreas comunes generales relacionadas entre sí, sujetas al presente Reglamento Interno General, salvo las exclusiones expresamente previstas y a las disposiciones especiales contempladas en sus respectivos Reglamentos Internos Particulares que contendrán a las secciones de dominio exclusivo resultantes, respectivamente, conforme a lo regulado en el artículo 154° del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.


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

17 OCT. 2025

000267

3

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

Además, deberá considerarse que el proyecto denominado "Los Jardines de Santa Beatriz" estará sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el mismo que es considerado como un régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios y zonas y bienes de dominio común. Cuenta con un reglamento interno y junta de propietarios (Art. 129º del D.S 035-2006-VIVIENDA).

En esa línea, el Tribunal Registral se ha pronunciado respecto de la constitución(es) del(los) reglamento(s) interno(s), determinando que: es necesaria la aprobación del reglamento interno de una edificación cuando cumplen con los elementos configuradores del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, establecidos por la ley y el reglamento, es decir, que existan secciones de propiedad exclusiva, hayan distintos propietarios de estas y existan zonas de propiedad exclusiva y propiedad común.

Por lo que, constituyéndose una unidad funcional en los términos previstos en el párrafo anterior; la inscripción del **Reglamento Interno General** de "Los Jardines de Santa Beatriz" que vinculará y cohesionará las secciones del proyecto edificatorio y las zonas comunes y bienes comunes generales, se efectuará en la partida registral correspondiente al predio matriz, en la que también se realizará, en su debida oportunidad y de acuerdo al artículo 154 del D.S 035-2006-VIVIENDA, la inscripción de los **Reglamentos Internos Particulares** que vincularán las respectivas unidades inmobiliarias de una o mas Torres y Bloque de estacionamientos y depósitos, si fuera el caso, con sus respectivas zonas comunes y bienes comunes.

Por lo que, tomando en consideración que en el presente caso, las Torres y el Bloque de estacionamientos y depósitos comparten o compartirán zonas comunes, deberán establecerse **Reglamentos Internos Particulares** aplicables a cada Torre y Bloque de estacionamientos y depósitos. Siendo ello así, para una correcta funcionalidad deberán constituirse sus respectivos "Reglamentos Internos Particulares".

Por lo antes expuesto, sobre el presente proyecto inmobiliario se constituirá un Reglamento Interno General aplicable a todas las Torres y el Bloque de estacionamientos y depósitos (de acuerdo a lo expuesto en el párrafo anterior) y Reglamentos Internos Particulares por Torres y bloque de estacionamientos y depósitos, todos ellos sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, según se detalla:

- **Reglamento Interno General (RIG):** regulará las áreas comunes generales, cuyos accesos y usos serán comunes para los propietarios que conforman las secciones de "Los Jardines de Santa Beatriz". Además, contará con una administración general, y la reglamentación sobre el mantenimiento de las secciones inmobiliarias, los bienes y áreas comunes generales.
- **Reglamentos Internos Particulares:** regularán el régimen de administración, mantenimiento y convivencia de las Torres y bloque de estacionamientos y depósitos:
 - A. Reglamento Interno Particular del Torre C
 - B. Reglamento Interno Particular del Torre B
 - C. Reglamento Interno Particular del Torre A
 - D. Reglamento Interno Particular del bloque estacionamientos y depósitos.


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

17 OCT. 2025

000268 4

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

SEXTO.- CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL RÉGIMEN ADOPTADO PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO JARDINES DE SANTA BEATRIZ

Queda establecido que los futuros adquirientes y/o arrendatarios de las unidades inmobiliarias que conforman y conformarán el proyecto inmobiliario "Los Jardines de Santa Beatriz" respetarán todas y cada una de las disposiciones contenidas, tanto en el Reglamento Interno General como lo dispuesto en sus respectivos Reglamentos Internos Particulares. Estos instrumentos incluyen disposiciones de administración y mantenimiento de las unidades inmobiliarias y los bienes y áreas comunes, así como las disposiciones particulares a cada sección y/o etapa según sea el caso.

Entre las disposiciones más importantes encontramos las destinadas a la conformación de la Junta de Propietarios General, es decir de todo el Proyecto Inmobiliario "Los Jardines de Santa Beatriz", así como de la Junta de Propietarios Particular de cada Torre y bloque de estacionamientos y depósitos y sus correspondientes funciones. Además, se establecen los porcentajes de participación sobre áreas y servicios comunes generales del proyecto que le corresponde a cada Torre y bloque de estacionamientos y depósitos y que, por consiguiente, se distribuirán, a su vez, entre las unidades inmobiliarias de uso exclusivo que resulten de las edificaciones en cada Torre y bloque de estacionamientos y depósitos; así como lo concerniente a los deberes y derechos de los propietarios y además disposiciones, según corresponda.

SETIMO.- 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.**, o quien pueda ser titular de estos derechos en el futuro, se reserva el derecho a modificar el Reglamento Interno General (RIG), sin necesidad de autorización, acuerdo o aprobación de la Junta de Propietarios con el fin de incorporar las nuevas unidades inmobiliarias que se construirán y que resulten independizadas de cada Torre (futura ejecución de las Torres A y B) y del área reservada de futura ejecución del Bloque de estacionamientos y depósitos, 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 RIG, así también incorporar zonas comunes generales cuando se ejecuten las Torres A y B y el área de futura ejecución que forma parte del bloque de estacionamientos y depósitos.

Asimismo, podrá otorgar los respectivos Reglamentos Internos Particulares por Torres A y B y/o modificar los reglamentos internos particulares ya constituídos. Estas independizaciones y/o modificaciones se realizarán en los términos de las licencias y autorizaciones municipales correspondientes (tomando en consideración que si bien es cierto el presente proyecto es un proyecto integral, las etapas en ejecución pueden ser pausibles de modificación hasta no contar con la respectiva declaratoria de fábrica); En ese sentido, debe considerarse esta disposición como cláusula autoritativa expresa y suficiente a la que se refiere la citada normativa; y. que los adquirientes y/o arrendatarios de las unidades inmobiliarias que conforman y conformarán el proyecto inmobiliario "Los Jardines de Santa Beatriz" respetarán en todas y cada una de las autorizaciones contenidas en la presente cláusula.

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

5
000269

OCTAVO.- DE LA DECLARATORIA DE FABRICA

- Estando a lo expuesto, **TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C.**, ha obtenido de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la conformidad de obra de primera etapa, mediante la Resolución de Conformidad de Obra Nro. 003-2023-MML-GDU-SAU-DDF de fecha 23 de enero de 2023 (Exp. 0197318-2022).

Por todo lo antes expuesto, **TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C.**, en la fecha conviene en **otorgar el Reglamento Interno General del proyecto integral denominado "Los Jardines de Santa Beatriz"**, así como los Reglamentos Internos Particulares que regulará el régimen de las unidades inmobiliarias que conforman la Torre C y el bloque de estacionamientos y depósitos; así como la independización de las áreas reservadas para futura ejecución de la Torre B y Torre A respectivamente y bajo los términos detallados más adelante:

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS


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

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL



6

REGLAMENTO INTERNO GENERAL DEL PROYECTO INMOBILIARIO
"LOS JARDINES DE SANTA BEATRIZ" SUJETO AL
REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y
ÁREAS DE PROPIEDAD COMUN

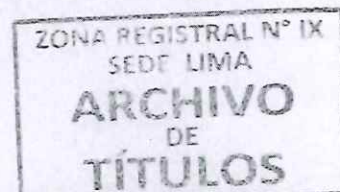
(...)

ARTÍCULO 2.- CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

La UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ a que el presente RIG se refiere, tiene las siguientes características:

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:**

La UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ está compuesta por la "Torre A", "Torre B", "Torre C" y bloque de estacionamientos y depósitos.

La Torres C es definitiva e inamovible y consta de 81 unidades inmobiliarias ejecutadas de las cuales:

77 departamentos
04 Tiendas

USO: Vivienda
USO: Comercial

El bloque de estacionamientos y depósitos, el cual actualmente consta de 123 unidades inmobiliarias ejecutadas y 01 ÁREA RESERVADA PARA futura ejecución y con los mismos usos:

Área ejecutada:

82 estacionamientos
41 depósitos

USO: Estacionamiento
USO: Depósito

Así también, las Torres B y A conforman áreas reservadas para futura ejecución, que se irán haciendo definitivas de acuerdo a las presentaciones de los documentos requeridos por Ley, posteriormente a la inscripción del presente RIG, conforme lo establece las disposiciones finales establecidas en el presente RIG.

ARTÍCULO 3.- DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.

3.1.- SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

17 OCT. 2025

7
000270

Las Secciones de Propiedad Exclusiva que integran la UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ son las siguientes:

TORRE C	Conformada por 81 Unidades Inmobiliarias exclusivas distribuidas en: 77 departamentos USO: Vivienda 04 Tiendas USO: Comercial
BLOQUE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS (EJECUTADA Y DE FUTURA EJECUCIÓN)	Área ejecutada conformada por 123 Unidades Inmobiliarias exclusivas distribuidas en: 82 estacionamientos USO: Estacionamiento 41 depósitos USO: Depósitos Adicionalmente existe 01 área reservada para la FUTURA EJECUCIÓN de estacionamientos y depósitos.
TORRE B (FUTURA EJECUCIÓN)	Remanente del lote matriz conformada por la Torre B.
TORRE A (FUTURA EJECUCIÓN)	Remanente del lote matriz conformada por la Torre A.

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TITULOS

Secciones de Propiedad Exclusiva de la Unidad Inmobiliaria Matriz

Nº	Denominación	Área ocupada	Área techada	Área Libre	Usos
BLOQUE DE ESTACIONAMIENTO Y DEPÓSITOS					
Sótano 3					
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
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

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

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
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

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

000272

COPA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

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
97	Depósito D-216-S	4.86	4.86	0.00	Depósito
Sótano 1					
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

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

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

17 OCT. 2025

000273

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

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
TORRE C					
Primer piso					
125	Tienda 08	80.76	80.76	0.00	Comercio
126	Tienda 09	46.24	46.24	0.00	Comercio
127	Tienda 10	46.70	46.70	0.00	Comercio
128	Tienda 11	41.59	41.59	0.00	Comercio
129	Departamento 101	98.82	72.19	26.63	Vivienda
130	Departamento 102	101.75	75.15	26.60	Vivienda
Segundo piso					
131	Departamento 201	77.66	77.66	0.00	Vivienda
132	Departamento 202	65.75	62.30	3.45	Vivienda
133	Departamento 203	88.74	83.70	5.04	Vivienda
134	Departamento 204	75.14	75.14	0.00	Vivienda
135	Departamento 205	72.20	72.20	0.00	Vivienda
Tercer piso					
136	Departamento 301	77.66	77.66	0.00	Vivienda
137	Departamento 302	62.22	62.22	0.00	Vivienda
138	Departamento 303	83.78	83.78	0.00	Vivienda
139	Departamento 304	75.14	75.14	0.00	Vivienda
140	Departamento 305	72.20	72.20	0.00	Vivienda
Cuarto piso					
141	Departamento 401	77.66	77.66	0.00	Vivienda
142	Departamento 402	62.22	62.22	0.00	Vivienda
143	Departamento 403	83.78	83.78	0.00	Vivienda
144	Departamento 404	75.14	75.14	0.00	Vivienda
145	Departamento 405	72.20	72.20	0.00	Vivienda
Quinto piso					
146	Departamento 501	77.66	77.66	0.00	Vivienda
147	Departamento 502	62.22	62.22	0.00	Vivienda
148	Departamento 503	83.78	83.78	0.00	Vivienda
149	Departamento 504	75.14	75.14	0.00	Vivienda
150	Departamento 505	72.20	72.20	0.00	Vivienda
Sexto piso					
151	Departamento 601	77.66	77.66	0.00	Vivienda
152	Departamento 602	62.22	62.22	0.00	Vivienda

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

17 OCT. 2025

11
000274

153	Departamento 603	83.78	83.78	0.00	Vivienda
154	Departamento 604	75.14	75.14	0.00	Vivienda
155	Departamento 605	72.20	72.20	0.00	Vivienda
Séptimo piso					
156	Departamento 701	77.66	77.66	0.00	Vivienda
157	Departamento 702	62.22	62.22	0.00	Vivienda
158	Departamento 703	83.78	83.78	0.00	Vivienda
159	Departamento 704	75.14	75.14	0.00	Vivienda
160	Departamento 705	72.20	72.20	0.00	Vivienda
Octavo piso					
161	Departamento 801	77.66	77.66	0.00	Vivienda
162	Departamento 802	62.22	62.22	0.00	Vivienda
163	Departamento 803	83.78	83.78	0.00	Vivienda
164	Departamento 804	75.14	75.14	0.00	Vivienda
165	Departamento 805	72.20	72.20	0.00	Vivienda
Noveno piso					
166	Departamento 901	77.66	77.66	0.00	Vivienda
167	Departamento 902	62.22	62.22	0.00	Vivienda
168	Departamento 903	83.78	83.78	0.00	Vivienda
169	Departamento 904	75.14	75.14	0.00	Vivienda
170	Departamento 905	72.20	72.20	0.00	Vivienda
Décimo piso					
171	Departamento 1001	77.66	77.66	0.00	Vivienda
172	Departamento 1002	62.22	62.22	0.00	Vivienda
173	Departamento 1003	83.78	83.78	0.00	Vivienda
174	Departamento 1004	75.14	75.14	0.00	Vivienda
175	Departamento 1005	72.20	72.20	0.00	Vivienda
Décimo primer piso					
176	Departamento 1101	77.66	77.66	0.00	Vivienda
177	Departamento 1102	62.22	62.22	0.00	Vivienda
178	Departamento 1103	83.78	83.78	0.00	Vivienda
Decimosegundo piso					
179	Departamento 1201	77.66	77.66	0.00	Vivienda
180	Departamento 1202	62.22	62.22	0.00	Vivienda
181	Departamento 1203	83.78	83.78	0.00	Vivienda
Decimotercer piso					
182	Departamento 1301	77.66	77.66	0.00	Vivienda
183	Departamento 1302	62.22	62.22	0.00	Vivienda
184	Departamento 1303	83.78	83.78	0.00	Vivienda
Decimocuarto piso					
185	Departamento 1401	77.66	77.66	0.00	Vivienda
186	Departamento 1402	62.22	62.22	0.00	Vivienda
187	Departamento 1403	83.78	83.78	0.00	Vivienda
Decimoquinto piso					
188	Departamento 1501	77.66	77.66	0.00	Vivienda
189	Departamento 1502	62.22	62.22	0.00	Vivienda

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL



ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS


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

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

000275

190	Departamento 1503	83.78	83.78	0.00	Vivienda
Decimosexto piso					
191	Departamento 1601	77.66	77.66	0.00	Vivienda
192	Departamento 1602	62.22	62.22	0.00	Vivienda
193	Departamento 1603	83.78	83.78	0.00	Vivienda
Decimoséptimo piso					
194	Departamento 1701	77.66	77.66	0.00	Vivienda
195	Departamento 1702	62.22	62.22	0.00	Vivienda
196	Departamento 1703	83.78	83.78	0.00	Vivienda
Decimooctavo piso					
197	Departamento 1801	77.66	77.66	0.00	Vivienda
198	Departamento 1802	62.22	62.22	0.00	Vivienda
199	Departamento 1803	83.78	83.78	0.00	Vivienda
Decimonoveno piso					
200	Departamento 1901	77.66	77.66	0.00	Vivienda
201	Departamento 1902	62.22	62.22	0.00	Vivienda
202	Departamento 1903	83.78	83.78	0.00	Vivienda
Vigésimo piso					
203	Departamento 2001	77.66	77.66	0.00	Vivienda
204	Departamento 2002	62.22	62.22	0.00	Vivienda
205	Departamento 2003	83.78	83.78	0.00	Vivienda
TORRE A					
Primer piso					
206	Torre A [FUTURA EJECUCIÓN]	1401.20	0.00	1401.20	Futura construcción Torre A (vivienda y comercio)
TORRE B					
Primer piso y Segundo piso					
207	Torre B [FUTURA EJECUCIÓN]	552.00	0.00	552.00	Futura construcción Torre B (vivienda y comercio)
		828.53	0.00	828.53	

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

ÁREAS QUE OCUPAN Y/O OCUPARAN SOBRE EL TERRENO LAS TORRES Y EL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPÓSITOS:

ÁREAS QUE OCUPAN SOBRE EL TERRENO LAS TORRES Y BLOQUE ESTACIONAMIENTOS					
	NIVELES	ÁREA OCUPADA TOTAL			USO
		ÁREA	ÁREA PRIMER NIVEL	RESERVA	
TORRE C (EJECUTADA)	Primer Nivel	907.30	907.30	-----	Vivienda y Comercio
TORRE B (FUTURA EJECUCIÓN)	Primer Nivel	552.00	552.00	La reserva comprende su proyección vertical hacia arriba	Vivienda y Comercio
	2do. Nivel y Proyección Vertical	828.53	828.53		
TORRE A (FUTURA EJECUCIÓN)	Primer Nivel y Su Proyección Vertical	1401.20	1401.20	La reserva comprende su proyección vertical hacia arriba	Vivienda y Comercio
BLOQUE ESTACIONAMIENTOS Y DEPÓSITOS	Subsuelo	EJECUTADA 1634.83		La parte de reservada para la ejecución de los estacionamientos	Estacionamientos y Depósitos

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA

ARCHIVO
DE
TÍTULO

y depósitos también
comprende el
subsuelo en su
proyección vertical
hacia abajo

POR EJECUTAR:
1401.20

000276¹³



(EJECUTADO Y ÁREA
FUTURA EJECUCIÓN)

3.2.- AREAS DE PROPIEDAD COMUN GENERALES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Las Áreas de Propiedad Común que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ son las siguientes:

AREAS DE PROPIEDAD COMUN GENERALES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ						
Nº	DENOMINACIÓN	ÁREA OCUPADA	AREA TECHADA	AREA LIBRE	DESTINO	CONDICIÓN
PLANTA CISTERNA						
1	Área común General N° 01	242.54	231.81	10.73	Cisternas y cuarto de bombeo	INTRANSFERIBLE
2	Terreno natural no intervenido	2773.94	0.00	2773.94	Área natural no intervenida	INTRANSFERIBLE
PLANTA SOTANO 3						
3	Terreno natural no intervenido N° 01	20.38	0.00	20.38	Área natural no intervenida	INTRANSFERIBLE
4	Terreno natural no intervenido N° 02	29.18	0.00	29.18	Área natural no intervenida	INTRANSFERIBLE
5	Terreno natural no intervenido N° 03	51.44	0.00	51.44	Área natural no intervenida	INTRANSFERIBLE
PLANTA SOTANO 3						
6	Terreno natural no intervenido N° 04	20.38	0.00	20.38	Área natural no intervenida	INTRANSFERIBLE
7	Terreno natural no intervenido N° 05	29.18	0.00	29.18	Área natural no intervenida	INTRANSFERIBLE
8	Terreno natural no intervenido N° 06	51.44	0.00	51.44	Área natural no intervenida	INTRANSFERIBLE
PLANTA SOTANO 1						
9	Área común General N° 02 [cuarto de acopio de basura]	13.95	13.95	0.00	Cuarto de basura	INTRANSFERIBLE
10	Área común General N° 03 [estacionamiento de visita residencial - discapacitados]	20.14	20.14	0.00	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE
11	Área común General N° 04 [estacionamientos de visita residencial]	70.75	70.75	0.00	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE
12	Área común General N° 05 [estacionamiento de visita residencial]	12.84	12.84	0.00	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE
13	Área común General N° 06 [estacionamientos de visita residencial]	33.72	33.72	0.00	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE
14	Área común General N° 07 [estacionamiento de visita residencial]	13.48	13.48	0.00	Estacionamiento	INTRANSFERIBLE
15	Área común Estacionamiento N° 10 (Cuarto de Acopio - Comercio)	14.65	14.65	0.00	Cuarto de basura	INSTRANFERIBLE


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

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TITULOS

000277

16	Área común Estacionamiento N° E-102-S (estacionamiento - discapacitados)	21.05	21.05	0.00	Estacionamiento	INSTRANFERIBLE
17	Área Común Estacionamiento 11 (área de carga y descarga – ascensor comercio escalera – escalera comercio)	58.42	56.96	1.46	Estacionamiento/ascensor	INSTRANFERIBLE
18	Área Común Estacionamiento 12 (estacionamiento para vehículo de carga)	12.98	12.98	0.00	Estacionamiento	INSTRANFERIBLE
19	Terreno natural no intervenido N° 07	20.38	0.00	20.38	Área natural no intervenida	INSTRANFERIBLE
20	Terreno natural no intervenido N° 08	29.18	0.00	29.18	Área natural no intervenida	INSTRANFERIBLE
21	Terreno natural no intervenido N° 09	51.44	0.00	51.44	Área natural no intervenida	INSTRANFERIBLE
PLANTA PRIMER PISO						
12	Área común General N° 08	497.27	194.63	302.64	Circulación	INSTRANFERIBLE

Estos cuadros irán modificándose en cuanto se adicionen las unidades inmobiliarias futuras que se encontrarán en las áreas de futura ejecución.

(...)

ARTICULO 6.- PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES

Los porcentajes de participación que corresponden a cada uno de los propietarios de los propietarios de las Secciones de Propiedad Exclusiva, respecto de las áreas y los bienes comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** se atribuirá en función del **ÁREA OCUPADA** de cada una de ellas, serán aplicados en dos momentos independientes entre sí:

- a) En un primer momento, el porcentaje de participación asignado a cada **Torre y bloque de estacionamientos y depósitos** se aplicará en función al **área ocupada** total de cada una de ellas, la cual es la sumatoria de las áreas ocupadas de cada unidad inmobiliaria de uso exclusivo resultantes y que la conforman y conformarán sus respectivas torres y bloque de estacionamientos y depósitos, **tomando en consideración que para el área denominada área de futura ejecución del bloque de estacionamientos y depósitos, futura ejecución de la Torre B y futura ejecución de la Torre A se tomará en cuenta para el cálculo el área ocupada proyectada total de las unidades que formarán parte de dichas torres y del área de futura ejecución del bloque de estacionamientos y depósitos** (sumatoria de las áreas áreas ocupadas proyectadas que tendrá cada unidad inmobiliaria de uso exclusivo en dichas áreas de futura ejecución).

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en las áreas y bienes comunes están señalados en el **CUADRO 1** del presente inciso RIG.


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

17 OCT. 2025



CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN POR TORRES Y BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS		
UNIDADES INMOBILIARIAS	A. Ocupada Total	%
TORRE A (FUTURA EJECUCIÓN)	13842.00	46.444
TORRE B (FUTURA EJECUCIÓN)	6643.71	22.291
TORRE C (EJECUTADA)	5999.95	20.131
BLOQUE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS (EJECUTADO Y ÁREA DE FUTURA EJECUCIÓN)	3318.41	11.134
TOTAL	29804.07	100.00

Los porcentajes generales que se señalan en el presente **CUADRO 1** servirán para establecer el quorum para las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta General de Propietarios. Por lo que, se deja constancia que los propietarios de las secciones de dominio exclusivo resultantes de las **Torres y bloque de estacionamientos y depósitos** de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, cumplirán directamente con los derechos y obligaciones que se prevén en el presente **RIG**. Asimismo, para establecer el quorum y la votación para la adopción de acuerdos por parte de la Junta General de Propietarios, serán necesariamente representados por su respectivo Presidente de la Junta de propietarios de su Torre y bloque de estacionamientos y depósitos a la que cada unidad inmobiliaria exclusiva pertenezca, quienes actuarán como sus respectivos delegados y que formarán parte de la junta directiva de la Junta General de Propietarios.

- b) En un segundo momento, el porcentaje calculado en atención al criterio de área ocupada aplicado para cada Torre y bloque de estacionamientos y depósitos del proyecto integral, será distribuido entre las secciones de propiedad exclusiva que las conforman o conformarán, dejándose constancia que dicho porcentaje es la proporción que cada uno de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva tendrá en la toma de decisión para las sesiones ordinarias o extraordinarias de la junta general de propietarios:

Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en las áreas y bienes comunes están señalados en el **CUADRO 2**.

CUADRO 2			
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A LAS AREAS OCUPADAS EJECUTADAS Y PROYECTADAS			
Nº	Denominación	Área ocupada	%
BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPÓSITOS			
1	Estacionamiento E-301-S	12.50	0.042
2	Estacionamiento E-302-S	12.50	0.042
3	Estacionamiento E-303-S	13.50	0.045
4	Estacionamiento E-304-S	13.50	0.045


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

5	Estacionamiento E-305-S	ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA ARCHIVO DE TÍTULOS	12.50	0.042
6	Estacionamiento E-306-S		12.50	0.042
7	Estacionamiento E-307-S		12.50	0.042
8	Estacionamiento E-308-S		12.50	0.042
9	Estacionamiento E-309-S		13.28	0.045
10	Estacionamiento E-310-S	ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA FOTOCOPIADO TÍTULOS ARCHIVADOS	13.18	0.044
11	Estacionamiento E-311-S		12.00	0.040
12	Estacionamiento E-312-S		12.00	0.040
13	Estacionamiento E-313-S	17 OCT. 2025	15.00	0.050
14	Estacionamiento E-314-S	COPIA LITERAL ARCHIVO REGISTRAL	13.20	0.044
15	Estacionamiento E-315-S		13.22	0.044
16	Estacionamiento E-316-S		14.34	0.048
17	Estacionamiento E-317-S		13.20	0.044
18	Estacionamiento E-318-S		13.28	0.045
19	Estacionamiento E-319-S		14.34	0.048
20	Estacionamiento E-320-S		14.22	0.048
21	Estacionamiento E-321-S		13.28	0.045
22	Estacionamiento E-322-S		13.20	0.044
23	Estacionamiento E-323-S		12.50	0.042
24	Estacionamiento E-324-S		12.50	0.042
25	Estacionamiento E-325-S		13.50	0.045
26	Estacionamiento E-326-S		12.50	0.042
27	Estacionamiento E-327-S		13.47	0.045
28	Estacionamiento E-328-S		12.50	0.042
29	Estacionamiento E-329-S		13.28	0.045
30	Estacionamiento E-330-S		13.28	0.045
31	Estacionamiento E-331-S		13.28	0.045
32	Estacionamiento E-332-S		13.28	0.045
33	Estacionamiento E-333-S		13.28	0.045
34	Estacionamiento E-334-S		13.28	0.045
35	Estacionamiento E-335-S		15.00	0.050
36	Estacionamiento E-336-S		13.50	0.045
37	Depósito D-301-S		3.94	0.013
38	Depósito D-302-S		8.65	0.029
39	Depósito D-303-S		4.83	0.016
40	Depósito D-304-S		6.26	0.021
41	Depósito D-305-S		7.02	0.024
42	Depósito D-306-S		5.64	0.019
43	Depósito D-307-S		5.49	0.018
44	Depósito D-308-S		6.20	0.021
45	Depósito D-309-S		5.28	0.018
46	Depósito D-310-S		6.00	0.020
47	Depósito D-311-S	JUAN SANTOS DÍAZ FLORES Abogado Certificador	8.91	0.030
48	Depósito D-312-S	Zona Registral N° IX - Sede Lima	8.80	0.030

49	Depósito D-313-S	ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA ARCHIVO DE TITULOS	8.41	0.028
50	Depósito D-314-S		8.46	0.028
51	Depósito D-315-S		6.48	0.022
52	Estacionamiento E-201-S		13.50	0.045
53	Estacionamiento E-202-S		12.50	0.042
54	Estacionamiento E-203-S		12.50	0.042
55	Estacionamiento E-204-S	ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA FOTOCOPIADO	12.50	0.042
56	Estacionamiento E-205-S	TITULOS ARCHIVADOS	12.50	0.042
57	Estacionamiento E-206-S	17 OCT. 2025	13.37	0.045
58	Estacionamiento E-207-S		13.18	0.044
59	Estacionamiento E-208-S	COPIA LITERAL ARCHIVO REGISTRAL	13.50	0.045
60	Estacionamiento E-209-S		13.18	0.044
61	Estacionamiento E-210-S		13.23	0.044
62	Estacionamiento E-211-S		14.34	0.048
63	Estacionamiento E-212-S		13.20	0.044
64	Estacionamiento E-213-S		13.28	0.045
65	Estacionamiento E-214-S		14.34	0.048
66	Estacionamiento E-215-S		14.22	0.048
67	Estacionamiento E-216-S		13.28	0.045
68	Estacionamiento E-217-S		13.20	0.044
69	Estacionamiento E-218-S		12.50	0.042
70	Estacionamiento E-219-S		12.50	0.042
71	Estacionamiento E-220-S		13.50	0.045
72	Estacionamiento E-221-S		12.50	0.042
73	Estacionamiento E-222-S		13.47	0.045
74	Estacionamiento E-223-S		13.28	0.045
75	Estacionamiento E-224-S		13.28	0.045
76	Estacionamiento E-225-S		13.28	0.045
77	Estacionamiento E-226-S		13.28	0.045
78	Estacionamiento E-227-S		13.28	0.045
79	Estacionamiento E-228-S		13.28	0.045
80	Estacionamiento E-229-S		12.50	0.042
81	Estacionamiento E-230-S		12.50	0.042
82	Depósito D-201-S		5.59	0.019
83	Depósito D-202-S		7.41	0.025
84	Depósito D-203-S		7.48	0.025
85	Depósito D-204-S		7.02	0.024
86	Depósito D-205-S		5.64	0.019
87	Depósito D-206-S		5.49	0.018
88	Depósito D-207-S		6.20	0.021
89	Depósito D-208-S		5.28	0.018
90	Depósito D-209-S		14.73	0.049
91	Depósito D-210-S	JUAN SANTOS DÍAZ FLORES	7.80	0.026
92	Depósito D-211-S	Abogado Certificador Zona Registral N° IX - Sede Lima	9.20	0.031

93	Depósito D-212-S	ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA	8.90	0.030
94	Depósito D-213-S	ARCHIVO DE TÍTULOS	6.30	0.021
95	Depósito D-214-S		8.41	0.028
96	Depósito D-215-S		8.46	0.028
97	Depósito D-216-S		4.86	0.016
98	Depósito D-101-S		7.02	0.024
99	Depósito D-102-S	ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA	10.84	0.036
100	Depósito D-103-S	FOTOCOPIADO TITULOS ARCHIVADOS	8.82	0.030
101	Depósito D-104-S	17 OCT. 2025	6.46	0.022
102	Depósito D-105-S	COPIA LITERAL ARCHIVO REGISTRAL	7.87	0.026
103	Depósito D-106-S		5.42	0.018
104	Depósito D-107-S		8.42	0.028
105	Depósito D-108-S		8.41	0.028
106	Depósito D-109-S		8.24	0.028
107	Depósito D-110-S		4.55	0.015
108	Estacionamiento E-101-S		13.72	0.046
109	Estacionamiento E-103-S		13.75	0.046
110	Estacionamiento E-104-S		13.70	0.046
111	Estacionamiento E-105-S		13.80	0.046
112	Estacionamiento E-106-S		13.80	0.046
113	Estacionamiento E-107-S		13.67	0.046
114	Estacionamiento E-108-S		12.74	0.043
115	Estacionamiento E-109-S		12.75	0.043
116	Estacionamiento E-110-S		15.00	0.050
117	Estacionamiento E-111-S		15.00	0.050
118	Estacionamiento E-112-S		13.28	0.045
119	Estacionamiento E-113-S		13.28	0.045
120	Estacionamiento E-114-S		13.28	0.045
121	Estacionamiento E-115-S		13.28	0.045
122	Estacionamiento E-116-S		13.28	0.045
123	Estacionamiento E-117-S		13.28	0.045
124	Bloque de estacionamientos y depósitos [ÁREA DE FUTURA EJECUCIÓN](*)		1935.75	6.495
TORRE C				
125	Tienda 08		80.7600	0.271
126	Tienda 09		46.24	0.155
127	Tienda 10		46.7	0.157
128	Tienda 11		41.59	0.140
129	Departamento 101		98.82	0.332
130	Departamento 102		101.75	0.341
131	Departamento 201		77.66	0.261
132	Departamento 202		65.75	0.221
133	Departamento 203		88.74	0.298
134	Departamento 204		75.14	0.252

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

135	Departamento 205	72.2	0.242
136	Departamento 301	77.66	0.261
137	Departamento 302	62.22	0.209
138	Departamento 303	83.78	0.281
139	Departamento 304	75.14	0.252
140	Departamento 305	72.2	0.242
141	Departamento 401	77.66	0.261
142	Departamento 402	62.22	0.209
143	Departamento 403	83.78	0.281
144	Departamento 404	75.14	0.252
145	Departamento 405	72.2	0.242
146	Departamento 501	77.66	0.261
147	Departamento 502	62.22	0.209
148	Departamento 503	83.78	0.281
149	Departamento 504	75.14	0.252
150	Departamento 505	72.2	0.242
151	Departamento 601	77.66	0.261
152	Departamento 602	62.22	0.209
153	Departamento 603	83.78	0.281
154	Departamento 604	75.14	0.252
155	Departamento 605	72.2	0.242
156	Departamento 701	77.66	0.261
157	Departamento 702	62.22	0.209
158	Departamento 703	83.78	0.281
159	Departamento 704	75.14	0.252
160	Departamento 705	72.2	0.242
161	Departamento 801	77.66	0.261
162	Departamento 802	62.22	0.209
163	Departamento 803	83.78	0.281
164	Departamento 804	75.14	0.252
165	Departamento 805	72.2	0.242
166	Departamento 901	77.66	0.261
167	Departamento 902	62.22	0.209
168	Departamento 903	83.78	0.281
169	Departamento 904	75.14	0.252
170	Departamento 905	72.2	0.242
171	Departamento 1001	77.66	0.261
172	Departamento 1002	62.22	0.209
173	Departamento 1003	83.78	0.281
174	Departamento 1004	75.14	0.252
175	Departamento 1005	72.2	0.242
176	Departamento 1101	77.66	0.261
177	Departamento 1102	62.22	0.209
178	Departamento 1103	83.78	0.281

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

1000282
JUDICE LUIS
JOSÉ LUIS
FLORES LOLI

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

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

179	Departamento 1201	77.66	0.261
180	Departamento 1202	62.22	0.209
181	Departamento 1203	83.78	0.281
182	Departamento 1301	77.66	0.261
183	Departamento 1302	62.22	0.209
184	Departamento 1303	83.78	0.281
185	Departamento 1401	77.66	0.261
186	Departamento 1402	62.22	0.209
187	Departamento 1403	83.78	0.281
188	Departamento 1501	77.66	0.261
189	Departamento 1502	62.22	0.209
190	Departamento 1503	83.78	0.281
191	Departamento 1601	77.66	0.261
192	Departamento 1602	62.22	0.209
193	Departamento 1603	83.78	0.281
194	Departamento 1701	77.66	0.261
195	Departamento 1702	62.22	0.209
196	Departamento 1703	83.78	0.281
197	Departamento 1801	77.66	0.261
198	Departamento 1802	62.22	0.209
199	Departamento 1803	83.78	0.281
200	Departamento 1901	77.66	0.261
201	Departamento 1902	62.22	0.209
202	Departamento 1903	83.78	0.281
203	Departamento 2001	77.66	0.261
204	Departamento 2002	62.22	0.209
205	Departamento 2003	83.78	0.281
TORRE A			
206	TORRE A [FUTURA EJECUCIÓN](*)	13842.00	46.443
TORRE B			
207	TORRE B [FUTURA EJECUCIÓN](*)	6643.71	22.279
	TOTAL	29804.07	100.00

(*) Sumatoria de áreas ocupadas proyectadas

El presente **CUADRO 2** se irá modificando con el fin de incorporar las nuevas unidades inmobiliarias que resulten independizadas cuando se construya la futura ejecución del bloque de estacionamientos y depósitos, futura ejecución de la torre A y futura ejecución de la torre B, por parte de TM GESTION INMOBILIARIA SAC o promotor que adquiera sus derechos y prorrateando el porcentaje ya asignado a las áreas de futura ejecución.

ARTÍCULO 7.- PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS COMUNES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ


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

000284

Los gastos comunes son todos los ocasionados por el mantenimiento de los servicios y bienes comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** o cualquier otro que no sea susceptible de individualización, los cuales se dividirán en ordinarios y extraordinarios que se fijarán en la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, siendo asumidos por todos los propietarios y se atribuirá en función del **ÁREA OCUPADA** de cada Torres o bloque de estacionamientos. Según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios en los gastos comunes son los que se señalan en el **CUADRO 2** establecido en el inciso b) del Artículo 6º del presente RIG.

Sin embargo, se deja establecido que existen usos y gastos que, por su naturaleza, serán destinados exclusivamente a los departamentos, así como los servicios comunes propios de dichas unidades inmobiliarias como:

- El cuarto de acopio de basura
- Estacionamiento de visita para discapacitados
- 04 Estacionamientos de visita para uso residencial

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

Por tanto, el mantenimiento será pagado únicamente por dichas secciones de dominio exclusivo bajo el criterio de Área Ocupada, para lo cual se deberá tener presente el siguiente cuadro:

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A LAS AREAS OCUPADAS			
Nº	Denominación	Área ocupada	%
1	Departamento 101	98.82	0.376
2	Departamento 102	101.75	0.387
3	Departamento 201	77.66	0.296
4	Departamento 202	65.75	0.250
5	Departamento 203	88.74	0.338
6	Departamento 204	75.14	0.286
7	Departamento 205	72.2	0.275
8	Departamento 301	77.66	0.296
9	Departamento 302	62.22	0.237
10	Departamento 303	83.78	0.319
11	Departamento 304	75.14	0.286
12	Departamento 305	72.2	0.275
13	Departamento 401	77.66	0.296
14	Departamento 402	62.22	0.237
15	Departamento 403	83.78	0.319
16	Departamento 404	75.14	0.286
17	Departamento 405	72.2	0.275
18	Departamento 501	77.66	0.296
19	Departamento 502	62.22	0.237
20	Departamento 503	83.78	0.319
21	Departamento 504	75.14	0.286

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

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

23
000286

62	Departamento 1503	83.78	0.319
63	Departamento 1601	77.66	0.296
64	Departamento 1602	62.22	0.237
65	Departamento 1603	83.78	0.319
66	Departamento 1701	77.66	0.296
67	Departamento 1702	62.22	0.237
68	Departamento 1703	83.78	0.319
69	Departamento 1801	77.66	0.296
70	Departamento 1802	62.22	0.237
71	Departamento 1803	83.78	0.319
72	Departamento 1901	77.66	0.296
73	Departamento 1902	62.22	0.237
74	Departamento 1903	83.78	0.319
75	Departamento 2001	77.66	0.296
76	Departamento 2002	62.22	0.237
77	Departamento 2003	83.78	0.319
78	Torre A [futura ejecución](*)	13842.00	52.678
79	Torre B [futura ejecución](*)	6643.71	25.290
	Total	26270.37	100.000

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

(*) Sumatoria de áreas 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 vivienda que resulten independizadas cuando se constuya la futura ejecución de la Torre A y la futura ejecución de la Torre B, debiendo prorratear el porcentaje asignado a cada una de ellas entre todas las unidades inmobiliarias que resulten.

De la misma manera, los usos y gastos que por su naturaleza, serán destinados exclusivamente a los locales comerciales y/o tiendas, como servicios comunes propios de dichas unidades inmobiliarias como:

- Cuarto de basura para comercio
- 01 estacionamiento para discapacitados para comercio
- 01 área de carga, ascensor de carga y descarga y escalera para comercio
- 01 estacionamiento para vehículo de carga de comercio

Por tanto, el mantenimiento será pagado únicamente por dichas secciones de dominio exclusivo bajo el criterio de Área Ocupada, para lo cual se deberá tener presente el siguiente cuadro:

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A AERAS OCUPADAS			
Item	Denominación	Área Ocupada	%
Comercio			
1	Tienda 08	80.76	37.512


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

2	Tienda 09	46.24	21.478
3	Tienda 10	46.70	21.692
4	Tienda 11	41.59	19.318
	TOTAL	215.29	100

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 comercio que resulten independizadas cuando se ejecuten, debiéndose prorratar el 100% (cien por ciento) entre todas las unidades inmobiliarias que resulten de toda la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

ARTÍCULO 8.- VARIACIÓN Y REAJUSTE DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

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 aprobado por mayoría calificada de la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**; se considera mayoría calificada está constituida por las dos terceras partes (2/3) de las participaciones de los bienes comunes generales, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta, salvo en los siguientes casos en los que no se requiere de acuerdo de esta Junta General de Propietarios:

- a) De producirse variaciones en las áreas 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 su respectivo reglamento interno particular y este RIG deberán ser asumidos por el propietario de la Sección de Propiedad Exclusiva afectada. Si la modificación del área de la Sección de Propiedad Exclusiva fuese el resultado de una obra dispuesta por la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria en beneficio de las áreas comunes, el costo de la modificación de este RIG 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 Inmobiliarias originales, en la misma forma y proporción en que estas fueron acumuladas, divididas o independizadas. Los gastos de modificación de su respectivo reglamento interno particular y este RIG corresponderán al propietario de la Sección de Propiedad Exclusiva afectada.

En ambos casos la modificación de los porcentajes en este RIG puede ser solicitada por el interesado o dispuesta por el Presidente de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz o la Directiva de la Unidad Inmobiliaria Matriz a excepción del presupuesto señalado en el artículo 32º del presente RIG, la cual regirá como cláusula autoritativa únicamente para el constructor y/o propietario de las **áreas reservadas de futura ejecución** y 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 se requerirá autorización, acuerdo o aprobación de la Junta de Propietarios con el fin de incorporar las nuevas unidades inmobiliarias que se construirán y que resulten independizadas de la Torre A (Futura ejecución), Torre B (Futura ejecución) y área de futura ejecución del bloque de estacionamientos y depósitos, conforme a los términos y condiciones de la cláusula autoritativa


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

17 OCT. 2025

ARCHIVO

000288²⁵

que se detalla en la cláusula sétima del presente RIG, y con ello poder modificar unilateralmente el presente RIG por dichas incorporaciones.

(...)

- ARTÍCULO 15.- OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Son obligaciones de los poseedores:

- a) Destinar la Sección de Propiedad Exclusiva al uso indicado en el presente RIG.
- b) No ejecutar, en el área ocupada por su Sección de Propiedad Exclusiva, obra o instalación alguna que afecte el dominio común o la apariencia externa de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, sin contar con la previa y expresa autorización del propietario y de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria, y con la Licencia de Obra cuando corresponda.
- c) No afectar la seguridad o las condiciones de habitabilidad de la Edificación 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 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 de la Unidad Inmobiliaria Matriz.
- 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, que establece el presente RIG, las normas de convivencia que apruebe la Junta de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, la Administración de la Unidad Inmobiliaria Matriz si hubiere y/o la Municipalidad Lima Metropolitana.
- i) Acatar las disposiciones y acuerdos de la Junta de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- j) Los poseedores son responsables solidarios con el propietario de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** 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 de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, sin perjuicio que éstos lo hayan abonado oportunamente a los propietarios.

(...)

ARTÍCULO 17.- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS

Corresponde a la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**:

- a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común y disponer la Administración de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**. Ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las Secciones de Propiedad Exclusiva, será efectuada sin su previa aprobación por mayoría calificada.
- b) Ejercer la representación conjunta de todos los propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**. Los Presidentes de la Junta de Propietarios de cada Torre y bloque de

17 OCT. 2025

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA

26

000289

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL
DE
TÍTULOS

estacionamientos y depósitos, tendrán la calidad de delegados ante la Junta General de Propietarios.

- c) Elegir **cada 2 años** al Presidente de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria conjuntamente con la directiva, de ser el caso. El presidente y la directiva serán elegidos entre los Presidentes de las Juntas de Propietarios de sus secciones integrantes.
- d) 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 de la Unidad Inmobiliaria.
- e) Aprobar y modificar el presente RIG por mayoría calificada; salvo los casos de excepción previstos en el Artículo 8 del presente RIG y salvo lo establecido por el artículo 32 del presente RIG, sobre los bienes comunes de la edificación; así como elaborar o modificar los manuales de convivencia y de uso de zonas comunes recreativas de la Unidad.
- f) Aprobar por mayoría calificada la transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes susceptibles de ser transferidos. Para la aprobación de los actos aquí referidos, estos se deben haber puesto en consideración los mismos en las Juntas Particulares de Propietarios, y de acuerdo con los resultados obtenidos en dichas Juntas Particulares de Propietarios determinar en la Junta General de Propietarios si procede o no el acto. Esta aprobación se efectuará mediante acuerdo adoptado por mayoría calificada.
- g) 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, Licencia de Obra (si es que se requiere) antes de su ejecución y requieren obligatoriamente de autorización expresa de la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- h) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, administrar los fondos que recaude y aprobar el informe anual de gestión de la Directiva de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, si la hubiese, así como la cuenta final del ejercicio.
- i) Delegar funciones y responsabilidades de la Junta General de Propietarios a favor del Administrador o de los Administradores si fuera el caso, y/o de la Directiva.
- j) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a cada propietario para atender la conservación, mantenimiento y Administración de los bienes y áreas comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, y efectuar su cobro.
- k) Seguir el proceso ejecutivo a los propietarios deudores de tres o más cuotas consecutivas sin necesidad de conciliación previa, al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 27157; incluyendo en el monto materia de cobranza, los intereses moratorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación y calculados con base en la Tasa de Interés Activa para Moneda Nacional (TAMN), vigente a la fecha de cobro.
- l) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante el incumplimiento probado de sus obligaciones como propietario y/o poseedor. Asimismo, le corresponde revisar las sanciones impuestas por la Directiva.
- m) Determinar la naturaleza de esenciales o no de los servicios y bienes comunes, así como aprobar la inclusión de nuevos servicios.

17 OCT. 2025

000290

- n) Aprobar un protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, 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 de Propietarios a los residentes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, como a los que trabajan en ella. No obstante, la Junta de Propietarios podrá optar por asumir el "Modelo de Protocolo ante Emergencias", que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo. En los casos descritos en el presente numeral, la Junta de Propietarios realizará las siguientes acciones:
1. Presentar su protocolo ante emergencias a las entidades competentes que así lo determinen.
 2. Colaborar con las autoridades en el cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la emergencia.
 3. Publicitar las normas de seguridad y recomendaciones oficiales de las entidades del Estado vinculadas a la emergencia.
 4. 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.
 5. Mantener un registro de la población vulnerable que habita en la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**. Los datos personales se registran con el consentimiento previo de sus titulares, manteniendo la confidencialidad de los mismos.
 6. Organizar a los residentes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** para asumir las labores comunes en caso de que la administración no pueda desarrollarla.
 7. Tutelar la salud y bienestar de los residentes y personal de la Administración que realiza sus funciones en la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
 8. Comunicar a las autoridades en caso de que la salud de algún residente se encuentre en riesgo si se presume que una persona ha perdido la vida dentro de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
 9. Facilitar el ingreso de las autoridades competentes a la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** 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.
- o) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

Se deja constancia que, las atribuciones antes indicadas, serán únicamente para aquello relacionado con la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

(...)

ARTÍCULO 19.- CONVOCATORIA Y QUÓRUM DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

La convocatoria a Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz 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 dirigida a la sección y/o junta particular de propietario, 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 de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**. Asimismo, se deja constancia que las sesiones tanto ordinarias como extraordinarias podrán ser presenciales y/o


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

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.

17 OCT. 2023
COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

Tratándose de sesiones ordinarias de Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, 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 General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz.

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 y de tres (03) días calendario para las juntas extraordinarias.

Cada uno de los Presidentes de las Torres y bloque de estacionamientos y depósitos que conforman el conjunto residencial participarán en la Junta General de Propietarios, en función al porcentaje de participación en las áreas y los bienes comunes según lo establecido en el inciso a) del artículo 6º del presente RIG. Dichos porcentajes servirán para establecer el quórum en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta General de Propietarios, como para la toma de decisiones.

El quórum para la instalación válida de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, tanto en las sesiones ordinarias como extraordinarias, queda constituida en primera convocatoria con la presencia de delegados que representen más del 50% de las participaciones de las áreas y bienes comunes. En segunda convocatoria la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz queda instalada cualquier número de delegados que asistan.

Para el cómputo del quórum para las sesiones de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, 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.

(...)

ARTICULO 26.- DEL PRESIDENTE Y DEL VICE - PRESIDENTE DE LA JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS

El Presidente de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, es elegido entre los delegados de las correspondientes Torres y/o bloque de estacionamientos y depósitos que integren **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** y debe ejercer el cargo por un


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

17 OCT 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

29
000292

período de dos años. A falta del presidente por renuncia o muerte, el cargo deberá ser ejercido por el Vicepresidente, cuya aprobación se dejará constancia en la respectiva acta de la junta general de propietarios.

- a) Conservar y mantener las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común, y ejercer o disponer la Administración de la Unidad Inmobiliaria Matriz. Asimismo, deberá realizar las reparaciones que resulten urgentes, dando cuenta inmediata de ellas a la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria.
- b) Velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley, el presente RIG, y los acuerdos de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria;
- c) Convocar a la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria en los plazos señalados en el presente RIG y cuando lo estime conveniente, cuando lo exija cuando menos el veinticinco por ciento (25%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes, o cuando lo exija el RIP
- d) Convocar y presidir la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, cuando lo estime conveniente o cuando lo exija el RIG.
- e) Presidir, convocar y dirigir la Directiva de la Unidad Inmobiliaria Matriz, si la hubiere.
- f) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija este RIG respecto de la conservación, mantenimiento y Administración de las áreas y los bienes comunes, así como la supervisión o Administración de los servicios comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- g) Ejercer, a una sola firma, la representación de la Junta General de Propietarios 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 General de Propietarios.
- h) Celebrar cualquier tipo de acto o contrato destinado al mantenimiento, conservación, Administración o uso de las áreas, los bienes o los servicios comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, excepto aquellos que importen disposición o gravamen de los mismos, para lo cual requiere de expresa autorización de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria.
- i) Contratar y despedir personal para atender los servicios comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** 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 de la Unidad Inmobiliaria.
- j) Cobrar o disponer la cobranza de los aportes ordinarios o extraordinarios para cubrir los gastos comunes, de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este RIG o por acuerdo de la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.
- k) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz.
- l) Abrir o cerrar a nombre de la Junta General de Propietarios, a sola firma, cuentas corrientes, ahorros o depósitos a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ella los fondos que correspondan, girar contra ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir con ello los gastos y obligaciones a su cargo; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez al año.

Requiere de autorización expresa de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, para solicitar créditos, avances en cuentas o sobregiros, aceptar y

17 OCT. 2025

ARCHIVO

30
000293

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.

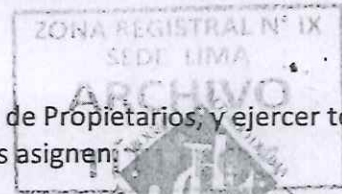
- m) Representar a la Junta General de Propietarios, en juicio o fuera de él, ante cualquier autoridad judicial, tribunal o corte, nacional o extranjera, ejerciendo la representación judicial de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria con las facultades generales del mandato, previstas en el Artículo 74 y 75 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, 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 de la Unidad Inmobiliaria.
- n) Representar a la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje, cuando sea necesario.
- o) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se les otorguen por acuerdo de la Junta General de Propietarios.

En ausencia del Presidente de la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, el Vice – Presidente de la Junta General de Propietarios asumirá todas las funciones descritas en el presente artículo.

Artículo 27°.- Del Tesorero y Secretario:

Estas funciones y facultades son compartidas y les compete:

- a) Cobrar los aportes ordinarios o extraordinarios, para cubrir los gastos comunes de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este RIG o por acuerdo de la Junta General de Propietarios, y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria el presupuesto anual del cual se definirá la cuota de mantenimiento ordinaria, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos;
- c) Comunicar la inhabilitación del propietario, en caso de incumplimiento de las cuotas ordinarias o extraordinarias, según lo establecido en el presente RIG;
- d) Cuidar que los pagos de los servicios comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** estén al día.
- e) Llevar las cuentas de la administración y/o libros contables, cuando estos sean exigibles por ley.
- f) 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 General de Propietarios y ejerzan todas las funciones que la Junta o el RIG le asignen.
- g) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza y preservación.
- h) 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.
- i) Llevar los libros de actas al día.



31
000294

- 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.

En caso de renuncia de uno de los presidentes de alguna Torre o bloque de estacionamientos y depósitos que ostenten el cargo Tesorero, Secretario de la junta directiva de la Junta General, tomará su lugar el Secretario de la junta particular a la que corresponde, cuya aprobación se dejará constancia en la respectiva acta de la Junta General de Propietarios.

CAPÍTULO X

LA ADMINISTRACIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

ARTÍCULO 28.- EL ADMINISTRADOR

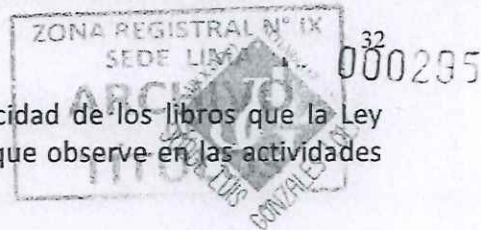
La Administración de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, estará a cargo de un Administrador, quien será nombrado por la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz que además fijará su remuneración y determinará los poderes y facultades requeridas para el desempeño de su cargo. La designación del Administrador de la Unidad Inmobiliaria Matriz, podrá recaer en cualquier persona **JURÍDICA ESPECIALIZADA EN EL RUBRO CON EXPERIENCIA COMPROBADA** y para el mejor funcionamiento de la totalidad de las Torres y bloque de estacionamientos y depósitos, será la misma empresa administradora para todas las Torres y bloque de estacionamientos y depósitos que conforman el presente Conjunto Residencial.

El Administrador de la Unidad Inmobiliaria Matriz deberá cumplir las siguientes funciones:

- a) Realizar las actividades que se requieren para el adecuado funcionamiento, mantenimiento, limpieza y conservación de los bienes, áreas y servicios comunes de la **UNIDAD INMOBILIARIA Matriz**.
- b) Ejecutar los acuerdos de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz.
- c) Controlar que se cumpla con realizar oportunamente los pagos a favor de quienes suministran los servicios comunes en beneficio de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- d) Llevar las cuentas de la Administración de la Unidad Inmobiliaria Matriz y los libros contables que sean exigibles por Ley.
- e) Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos ante la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz, para su aprobación.
- f) Informar de los asuntos de su competencia y que le sean requeridos por la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz.
- g) Llevar los libros de actas al día, asumiendo las funciones de secretario de las sesiones de la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz.
- h) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones del RIG de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, así como los acuerdos de la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria; y ejercer todas las funciones que la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria o el presente RIG le asignen.
- i) Realizar, con previo aviso, visitas periódicas a las Secciones de Propiedad Exclusiva, con la finalidad de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el RIG de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, o que afecten la tranquilidad o seguridad de los propietarios o poseedores.
- j) Aplicar las sanciones que corresponda de acuerdo a lo establecido en el presente RIG de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.


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





- k) Es responsable por: (i) la existencia, regularidad y veracidad de los libros que la Ley ordene llevar, (ii) el ocultamiento de las irregularidades que observe en las actividades de la Administración de la Unidad Inmobiliaria.

La duración del cargo de Administrador de la Unidad Inmobiliaria es por tiempo indefinido, salvo que, al efectuarse el nombramiento, la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz establezca un plazo determinado.

Cuando se designe Administrador de la Unidad Inmobiliaria a una persona jurídica, ésta deberá nombrar inmediatamente a una persona natural que la represente, la que estará sometida a las responsabilidades que señala el RIG.

CAPITULO XI **REGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES**

ARTÍCULO 29.- PRINCIPIOS RECTORES

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

ARTÍCULO 30.- APROBACIÓN

El régimen de sanciones y sus modificaciones debe ser aprobado por la Junta General de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria Matriz por mayoría calificada (la cual, se encuentra establecida en el artículo 21 del presente RIG). Estos acuerdos se adoptarán en Junta General de Propietarios y se asentarán en el libro de actas correspondiente. Pueden ser o no inscritos en el Registro correspondiente.



ARTÍCULO 31°.- INFRACCIONES Y SANCIONES

- a) Son consideradas como infracciones las siguientes:
- Desarrollar trabajos en instalaciones o equipos generales de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios General, 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 que conforman a la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
 - Usar pegamentos, solventes, tintas, barnices que perturben la tranquilidad de los demás propietarios, salvo que medie autorización expresa de la Junta General de Propietarios.
 - Instalar carteles o modificar las fachadas, sin autorización expresa de la Junta General de Propietarios.
 - Arrojar cualquier tipo de basura en las áreas de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
 - Encender fuego en las áreas de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
 - Usar alucinógenos y cualquier otro tipo de droga ilegal.
 - Cualquier otro incumplimiento del este RIG.
- b) Las sanciones previstas para las infracciones tipificadas anteriormente serán aprobadas oportunamente por la Junta de propietarios.

Las sanciones pecuniarias se destinarán a los fondos de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.


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



33
000296

CAPITULO XIII
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 32.- ÁREAS RESERVADAS DE FUTURA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Se reserva a favor del propietario las áreas denominadas Torre A (Futura ejecución), Torre B (Futura ejecución) y área de futura ejecución del bloque de estacionamientos y depósitos (que comprende la proyección a nivel del subsuelo); para la ejecución de las futuras unidades inmobiliarias exclusivas que formarán parte del proyecto inmobiliario.

Por tanto, se autoriza al propietario de las **ÁREAS RESERVADAS DE FUTURA EJECUCIÓN** antes mencionadas para que de manera unilateral, otorgue la modificación del presente RIG 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, pudiendo inclusive, en uso de su derecho de propiedad y unilateralmente acumular o subdividir las futuras Torres, si lo cree conveniente y mientras sean las mismas de su propiedad, lo cual se verá reflejado en la respectiva modificación del RIG.

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, tanto el Reglamento Interno General, así como los Reglamentos Internos Particulares de cada Torre y bloque de estacionamientos y depósitos, con el fin de incorporar las nuevas secciones inmobiliarias que resulten independizadas de las Torres A y B y el área reservada del bloque de estacionamientos y depósitos, modificar el porcentaje de participación sobre los bienes y servicios comunes y/o gastos ya asignados; así como incorporar las zonas comunes generales conforme se vayan recepcionado. Asimismo, otorgar los respectivos reglamentos internos particulares de los Torres A y B y modificación del Reglamento Interno Particular del Bloque de Estacionamientos y Depósitos en los términos de las licencias y autorizaciones municipales correspondientes. 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.

Asimismo, por medio del presente acto, se declara el reconocimiento que las áreas y/o bienes comunes, así como los servicios comunes establecidos como generales del Proyecto Inmobiliario correspondan a todos las Torres y bloque de estacionamientos y depósitos que la conforman.

ARTÍCULO 33.- INDEPENDIZACIÓN DE LAS ÁREAS RESERVADAS PARA FUTURA EJECUCIÓN:

El Proyecto inmobiliario, al contemplar en su diseño accesos comunes peatonales y vehiculares proyectados a todas las Torres y bloque de estacionamientos y depósitos, admite la posibilidad que conjuntamente con la inscripción de la declaratoria de fábrica de la Torres C y el bloque de estacionamientos y depósitos y del RIG que regirá a todas las unidades inmobiliarias, se pueda independizar registralmente las Torres A y B, y el área de futura ejecución del bloque de estacionamientos y depósitos que en este momento constituyen áreas reservadas para futura ejecución, puesto que se cumple con los presupuestos de independización.


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



En tanto las etapas edificatorias se vayan ejecutando en el tiempo, no es requerida para fines de independización la constitución de servidumbre convencional entre las diversas secciones a ser independizadas, ello en atención al criterio expuesto por el Tribunal Registral de la SUNARP en el CVI Pleno realizado con fecha 24.05.2013, mediante el cual se deja sin efecto un anterior precedente que señalaba que para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tengan acceso directo a la vía pública o a zonas comunes, se requiere constituir servidumbre de paso.

Se debe tener en cuenta que lo expuesto aplica para fines de determinar la viabilidad de independización en el aspecto netamente registral, más no en lo que concierne a las consideraciones de naturaleza comercial y constructiva que deberán adoptarse en relación a terceros posibles adquirentes de las áreas reservadas teniendo en cuenta las características particulares del Proyecto.

ARTÍCULO 34.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Para la solución de controversias derivadas de la interpretación, aplicación, validez y eficacia del presente RIG 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 RIG. a estos efectos, se someterá el conflicto y/o controversia a un arbitraje de derecho, en el cual se solucionará y determinará 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 RIG, salvo aquellos contenidos en el capítulo V.

Se exceptúa 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 Nro.° 27157 y por su reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-mtc.

ARTÍCULO 35.- SUPLETORIEDAD DE LAS NORMAS

En todo lo no previsto por el presente RIG, se aplica, en forma supletoria, la Ley N° 27157 y su Reglamento según Decreto Supremo No. 008-2000-MTC del 17 de febrero del 2000, y todas las ampliatorias y modificatorias que hubiere.

ARTÍCULO 36.- CONOCIMIENTO DEL PRESENTE RIG


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



Todos los propietarios declaran conocer el texto del presente RIG 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 de Propiedad Exclusiva, y exigirles su cumplimiento; asumiendo la condición de responsable solidario ante la Junta de Propietarios de la Unidad Inmobiliaria, por las obligaciones de orden económico.

ARTÍCULO 37.- REGLAMENTOS PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ

Se adjunta al presente documento, **LOS REGLAMENTOS INTERNOS PARTICULARES DE LA TORRE C y DEL BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPÓSITOS**, en donde se detallan los mecanismos y reglas para el uso correcto de los bienes y servicios comunes inherentes a cada uno de ellos, para lograr la perfecta armonía entre los propietarios, conforme a los lineamientos establecidos en el presente RIG. Asimismo, conforme se vayan ejecutando los siguientes Torres se irán constituyendo sus respectivos Reglamentos Internos particulares y así cada Torre tendrá su reglamento interno particular para el correcto funcionamiento de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

ARTÍCULO 38.- REGLAS PARA EL USO DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES DEL PROYECTO INMOBILIARIO

Adicionalmente al presente RIG, la Junta de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** podrá aprobar las **NORMAS DE CONVIVENCIA** para lograr la perfecta armonía entre los propietarios.

ARTICULO 39.- DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ.

De no existir pluralidad de propietarios, no se designará al Presidente de la de la Junta de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

ARTÍCULO 40: DERECHO DE ASISTENCIA A LA JUNTA DE PROPIETARIOS

El propietario original del terreno sobre el que se ubica **PROYECTO INMOBILIARIO** tiene derecho a asistir a todas y cada una de las juntas de propietarios, la general, la de la Torre C y la del bloque de estacionamientos y depósitos, que se celebren al amparo de los dispuesto por el presente RIG, aun así haya concluido con la ampliación de las secciones inmobiliarias del **PROYECTO INMOBILIARIO** y haya transferido los mismos, pero en cuyo caso no tendrá derecho a voz ni a voto.

En este sentido, al propietario original del terreno sobre el que se ubica **PROYECTO INMOBILIARIO**, deberá cursársele siempre el aviso de convocatoria para la celebración de cualquier de Junta General De Propietarios de **PROYECTO INMOBILIARIO**.

ARTÍCULO 41: USO DE LAS AREAS COMUNES POR PARTE DE LOS TITULARES DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE OTRAS SECCIONES

Por el presente acto, se establece que los propietarios de secciones de propiedad exclusiva de otras secciones del **PROYECTO INMOBILIARIO** podrán hacer uso de todos los bienes y/o áreas y/o servicios comunes generales que integran el **PROYECTO INMOBILIARIO** a que se refiere el artículo 3.2° del presente RIG.

ARTÍCULO 42: AUTORIZACION DE OBRAS A LA PROMOTORA


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

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

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 "Torre A", "Torre B" y "Torre C" y "bloque de estacionamientos y depósitos"; LA PROMOTORA estará autorizada a ejecutar las obras de construcción correspondientes en cada una de las Torres, en virtud a los permisos y licencia municipal que obtenga, a efectos de concretar integralmente el PROYECTO INMOBILIARIO, pudiendo por tanto ingresar al PROYECTO INMOBILIARIO donde se desarrollarán las construcciones con personal obrero, maquinaria, herramientas y equipos, no requiriendo para dicho fin acuerdo u autorización de la Junta de Propietarios. LA PROMOTORA informará 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 43: AUTORIZACION DE INSTALACION DE PUBLICIDAD Y PROMOCION INMOBILIARIA

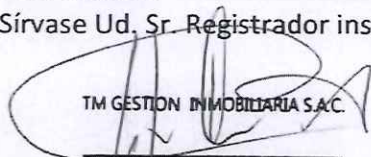
Se dispone que, mientras LA PROMOTORA siga ejecutando la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO y mantenga unidades inmobiliarias en venta, se encuentra autorizada a:

- 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.
- 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.


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



Lima, 09 de octubre de 2023.

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

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.pe
Código: 2aZIISXYDd



JORGE LUIS GONZALES LOLI
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA



LL

BM N°
95297502
95826991

BOL.	FACT. 40189
V°B°	<i>[Signature]</i>

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

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

LEGALIZACION DEL DORSO