

**REGLAMENTO INTERNO PARTICULAR DE LA TORRE B DEL "PROYECTO
INMOBILIARIO "LOS JARDINES DE SANTA BEATRIZ"
REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD
EXCLUSIVA Y ÁREAS DE PROPIEDAD COMUN**

**CAPITULO I
ASPECTOS GENERALES**

ARTÍCULO 1º. - OBLIGATORIEDAD Y DESIGNACIÓN ABREVIADA.

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

El presente **RIP** contiene las normas de funcionamiento relacionadas a la **TORRE B** y sus respectivos órganos.

El objetivo del presente **RIP** es propiciar que la **TORRE B** funcione óptimamente, a favor del bienestar de los propietarios y/o poseedores, evitando discordias entre propietarios y/o poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva; garantizando los pagos de los servicios comunes y el adecuado mantenimiento, conservación y Administración de los bienes de propiedad común de la **TORRE B**.

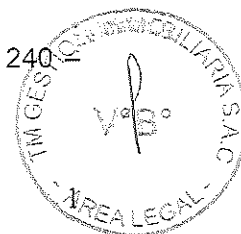
La **TORRE B** está sometida al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Por tal razón, los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tienen un derecho de participación en la propiedad de los bienes y áreas comunes, según los porcentajes de participación asignado a su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, que se establecen en el **RIG** del Proyecto Inmobiliario "Los Jardines de Santa Beatriz" o en su respectivo **RIP**, de ser el caso.

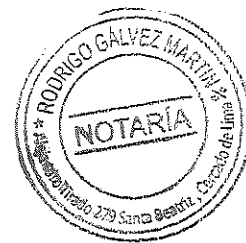
**CAPITULO II
UNIDAD INMOBILIARIA - TORRE B**

ARTÍCULO 2º. - CARACTERÍSTICAS.

Las características de la **TORRE B**, son las siguientes:

- a) **Ubicación:**
Departamento: Lima
Provincia: Lima
Distrito: Cercado de Lima.
Dirección: Jr. José Gálvez N° 1210- 1212 – 1218 – 1226 – 1240 –
1252 – 1276, Urb. Santa Beatriz





b) **Descripción y Uso:**

La **TORRE B**, la cual actualmente consta de 81 unidades inmobiliarias ejecutadas la cual consta de 117 unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva ejecutadas de las cuales:

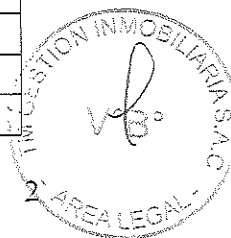
115 departamentos
02 locales Comerciales

USO: Vivienda
USO: Comercial

ARTÍCULO 3º. -UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

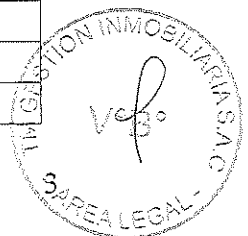
La **TORRE B** cuenta con las siguientes unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva:

SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA TORRE B					
Nº	Denominación	Área ocupada	Área techada	Área Libre	Usos
PRIMER PISO					
1	Local Comercial N° 06	50.02	50.02	0.00	Comercio
2	Local Comercial N° 07	40.64	40.64	0.00	Comercio
3	Departamento N° 101	102.36	81.70	20.66	Vivienda
SEGUNDO PISO					
4	Departamento N° 201	68.81	65.43	3.38	Vivienda
5	Departamento N° 202	42.18	42.18	0.00	Vivienda
6	Departamento N° 203	71.13	67.75	3.38	Vivienda
7	Departamento N° 204	58.53	58.53	0.00	Vivienda
8	Departamento N° 205	46.89	46.89	0.00	Vivienda
9	Departamento N° 206	58.52	58.52	0.00	Vivienda
TERCER PISO					
10	Departamento N° 301	65.43	65.43	0.00	Vivienda
11	Departamento N° 302	42.18	42.18	0.00	Vivienda
12	Departamento N° 303	67.75	67.75	0.00	Vivienda
13	Departamento N° 304	58.53	58.53	0.00	Vivienda
14	Departamento N° 305	46.89	46.89	0.00	Vivienda
15	Departamento N° 306	58.40	58.40	0.00	Vivienda
CUARTO PISO					
16	Departamento N° 401	65.43	65.43	0.00	Vivienda
17	Departamento N° 402	42.18	42.18	0.00	Vivienda
18	Departamento N° 403	67.75	67.75	0.00	Vivienda
19	Departamento N° 404	58.53	58.53	0.00	Vivienda
20	Departamento N° 405	46.89	46.89	0.00	Vivienda
21	Departamento N° 406	58.40	58.40	0.00	Vivienda
QUINTO PISO					
22	Departamento N° 501	65.43	65.43	0.00	Vivienda



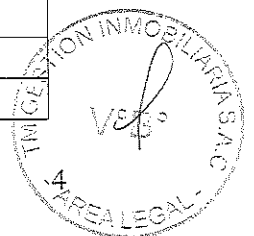


23	Departamento N° 502	42.18	42.18	0.00	Vivienda
24	Departamento N° 503	67.75	67.75	0.00	Vivienda
25	Departamento N° 504	58.53	58.53	0.00	Vivienda
26	Departamento N° 505	46.89	46.89	0.00	Vivienda
27	Departamento N° 506	58.40	58.40	0.00	Vivienda
SEXTO PISO					
28	Departamento N° 601	64.04	64.04	0.00	Vivienda
29	Departamento N° 602	42.26	42.26	0.00	Vivienda
30	Departamento N° 603	67.75	67.75	0.00	Vivienda
31	Departamento N° 604	58.53	58.53	0.00	Vivienda
32	Departamento N° 605	46.89	46.89	0.00	Vivienda
33	Departamento N° 606	58.40	58.40	0.00	Vivienda
SÉPTIMO PISO					
34	Departamento N° 701	65.43	65.43	0.00	Vivienda
35	Departamento N° 702	42.18	42.18	0.00	Vivienda
36	Departamento N° 703	67.75	67.75	0.00	Vivienda
37	Departamento N° 704	58.53	58.53	0.00	Vivienda
38	Departamento N° 705	46.89	46.89	0.00	Vivienda
39	Departamento N° 706	58.40	58.40	0.00	Vivienda
OCTAVO PISO					
40	Departamento N° 801	65.43	65.43	0.00	Vivienda
41	Departamento N° 802	42.18	42.18	0.00	Vivienda
42	Departamento N° 803	67.75	67.75	0.00	Vivienda
43	Departamento N° 804	58.53	58.53	0.00	Vivienda
44	Departamento N° 805	46.89	46.89	0.00	Vivienda
45	Departamento N° 806	58.40	58.40	0.00	Vivienda
NOVENO PISO					
46	Departamento N° 901	65.43	65.43	0.00	Vivienda
47	Departamento N° 902	42.18	42.18	0.00	Vivienda
48	Departamento N° 903	67.75	67.75	0.00	Vivienda
49	Departamento N° 904	58.53	58.53	0.00	Vivienda
50	Departamento N° 905	46.89	46.89	0.00	Vivienda
51	Departamento N° 906	58.40	58.40	0.00	Vivienda
DECIMO PISO					
52	Departamento N° 1001	65.43	65.43	0.00	Vivienda
53	Departamento N° 1002	42.18	42.18	0.00	Vivienda
54	Departamento N° 1003	67.75	67.75	0.00	Vivienda
55	Departamento N° 1004	58.53	58.53	0.00	Vivienda
56	Departamento N° 1005	46.89	46.89	0.00	Vivienda
57	Departamento N° 1006	58.40	58.40	0.00	Vivienda





DECIMO PRIMER PISO					
58	Departamento N° 1101	65.43	65.43	0.00	Vivienda
59	Departamento N° 1102	42.18	42.18	0.00	Vivienda
60	Departamento N° 1103	67.75	67.75	0.00	Vivienda
61	Departamento N° 1104	58.53	58.53	0.00	Vivienda
62	Departamento N° 1105	46.89	46.89	0.00	Vivienda
63	Departamento N° 1106	58.40	58.40	0.00	Vivienda
DECIMO SEGUNDO PISO					
64	Departamento N° 1201	65.43	65.43	0.00	Vivienda
65	Departamento N° 1202	42.18	42.18	0.00	Vivienda
66	Departamento N° 1203	67.75	67.75	0.00	Vivienda
67	Departamento N° 1204	58.53	58.53	0.00	Vivienda
68	Departamento N° 1205	46.89	46.89	0.00	Vivienda
69	Departamento N° 1206	58.40	58.40	0.00	Vivienda
DECIMO TERCER PISO					
70	Departamento N° 1301	65.43	65.43	0.00	Vivienda
71	Departamento N° 1302	42.18	42.18	0.00	Vivienda
72	Departamento N° 1303	67.75	67.75	0.00	Vivienda
73	Departamento N° 1304	58.53	58.53	0.00	Vivienda
74	Departamento N° 1305	46.89	46.89	0.00	Vivienda
75	Departamento N° 1306	58.40	58.40	0.00	Vivienda
DECIMO CUARTO PISO					
76	Departamento N° 1401	65.43	65.43	0.00	Vivienda
77	Departamento N° 1402	42.18	42.18	0.00	Vivienda
78	Departamento N° 1403	67.46	67.46	0.00	Vivienda
79	Departamento N° 1404	58.53	58.53	0.00	Vivienda
80	Departamento N° 1405	46.89	46.89	0.00	Vivienda
81	Departamento N° 1406	58.14	58.14	0.00	Vivienda
DECIMO QUINTO PISO					
82	Departamento N° 1501	64.04	64.04	0.00	Vivienda
83	Departamento N° 1502	42.26	42.26	0.00	Vivienda
84	Departamento N° 1503	67.46	67.46	0.00	Vivienda
85	Departamento N° 1504	58.53	58.53	0.00	Vivienda
86	Departamento N° 1505	46.89	46.89	0.00	Vivienda
87	Departamento N° 1506	58.14	58.14	0.00	Vivienda
DECIMO SEXTO PISO					
88	Departamento N° 1601	65.43	65.43	0.00	Vivienda
89	Departamento N° 1602	42.18	42.18	0.00	Vivienda
90	Departamento N° 1603	67.46	67.46	0.00	Vivienda
91	Departamento N° 1604	58.53	58.53	0.00	Vivienda





92	Departamento N° 1605	46.89	46.89	0.00	Vivienda
93	Departamento N° 1606	58.14	58.14	0.00	Vivienda
DECIMO SÉPTIMO PISO					
94	Departamento N° 1701	65.43	65.43	0.00	Vivienda
95	Departamento N° 1702	42.18	42.18	0.00	Vivienda
96	Departamento N° 1703	67.18	67.18	0.00	Vivienda
97	Departamento N° 1704	58.53	58.53	0.00	Vivienda
98	Departamento N° 1705	46.89	46.89	0.00	Vivienda
99	Departamento N° 1706	57.87	57.87	0.00	Vivienda
DECIMO OCTAVO PISO					
100	Departamento N° 1801	65.43	65.43	0.00	Vivienda
101	Departamento N° 1802	42.18	42.18	0.00	Vivienda
102	Departamento N° 1803	67.18	67.18	0.00	Vivienda
103	Departamento N° 1804	58.53	58.53	0.00	Vivienda
104	Departamento N° 1805	46.89	46.89	0.00	Vivienda
105	Departamento N° 1806	57.87	57.87	0.00	Vivienda
DECIMO NOVENO PISO					
106	Departamento N° 1901	65.43	65.43	0.00	Vivienda
107	Departamento N° 1902	42.18	42.18	0.00	Vivienda
108	Departamento N° 1903	67.18	67.18	0.00	Vivienda
109	Departamento N° 1904	58.53	58.53	0.00	Vivienda
110	Departamento N° 1905	46.89	46.89	0.00	Vivienda
111	Departamento N° 1906	57.87	57.87	0.00	Vivienda
VIGÉSIMO PISO					
112	Departamento N° 2001	65.43	65.43	0.00	Vivienda
113	Departamento N° 2002	42.18	42.18	0.00	Vivienda
114	Departamento N° 2003	67.18	67.18	0.00	Vivienda
115	Departamento N° 2004	58.53	58.53	0.00	Vivienda
116	Departamento N° 2005	46.89	46.89	0.00	Vivienda
117	Departamento N° 2006	57.87	57.87	0.00	Vivienda
	TOTAL	6635.65	6608.23	27.42	

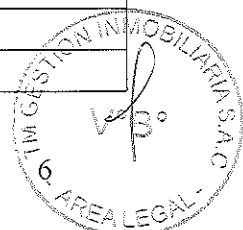
ARTÍCULO 4°. - ÁREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN DE LA TORRE B.

Sin perjuicio de las áreas y bienes de propiedad común y servicios comunes de toda la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** señalados en el RIG de la misma, constituyen áreas y bienes de propiedad común y servicios comunes específicamente del **TORRE B** los siguientes:



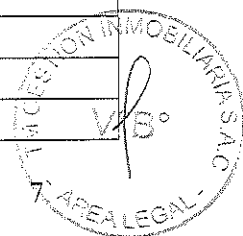


ÁREAS DE PROPIEDAD COMÚN DEL TORRE B					
Ítem	Denominación	Área ocupada c/unidad	Área techada	Área Libre	Destino
PRIMER PISO					
1	Ducto N°1	0.16	0.16	0.00	Ducto
2	Ducto N°2	0.36	0.36	0.00	Ducto
3	Ducto N°3	0.17	0.17	0.00	Ducto
4	Ducto N°4	0.20	0.20	0.00	Ducto
5	Ducto N°4a	0.12	0.12	0.00	Ducto
6	Ducto N°5	0.27	0.27	0.00	Ducto
7	SUM	104.76	84.53	20.23	SUM
8	Junta de dilatación 1	1.73	0.00	1.73	Junta de dilatación
9	Junta de dilatación 2	1.51	0.00	1.51	Junta de dilatación
10	Banco de medidores	40.08	40.08	0.00	Banco de medidores
11	Ascensor - Jardín seco	14.46	14.46	0.00	Circulación
SEGUNDO PISO					
12	Ducto N°6	0.12	0.00	0.12	Ducto
13	Ducto N°7	0.28	0.00	0.28	Ducto
14	Ducto N°8	0.12	0.00	0.12	Ducto
15	Ducto N°9	0.12	0.00	0.12	Ducto
16	Ducto N°10	0.72	0.00	0.72	Ducto
17	Ducto N°11	0.16	0.00	0.16	Ducto
18	Ducto N°12	0.21	0.00	0.21	Ducto
19	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
20	Circulación	30.27	26.02	4.25	Circulación
21	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
22	Pozo de iluminación N° 01	359.92	0.00	359.92	Pozo de iluminación
23	Pozo de iluminación N° 02	60.80	0.00	60.80	Pozo de iluminación
TERCER PISO					
24	Ducto N°13	0.12	0.00	0.12	Ducto
25	Ducto N°14	0.28	0.00	0.28	Ducto
26	Ducto N°15	0.12	0.00	0.12	Ducto
27	Ducto N°16	0.12	0.00	0.12	Ducto
28	Ducto N°17	0.72	0.00	0.72	Ducto
29	Ducto N°18	0.16	0.00	0.16	Ducto
30	Ducto N°19	0.21	0.00	0.21	Ducto
31	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
32	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
33	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
34	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación



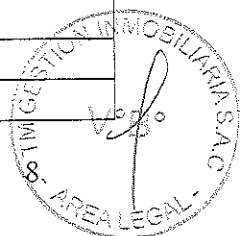


35	Pozo de iluminación N° 02	60.80	0.00	60.80	Pozo de iluminación
CUARTO PISO					
36	Ducto N°20	0.12	0.00	0.12	Ducto
37	Ducto N°21	0.28	0.00	0.28	Ducto
38	Ducto N°22	0.12	0.00	0.12	Ducto
39	Ducto N°23	0.12	0.00	0.12	Ducto
40	Ducto N°24	0.72	0.00	0.72	Ducto
41	Ducto N°25	0.16	0.00	0.16	Ducto
42	Ducto N°26	0.21	0.00	0.21	Ducto
43	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
44	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
45	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
46	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
47	Pozo de iluminación N° 02	60.80	0.00	60.80	Pozo de iluminación
QUINTO PISO					
48	Ducto N°27	0.12	0.00	0.12	Ducto
49	Ducto N°28	0.28	0.00	0.28	Ducto
50	Ducto N°29	0.12	0.00	0.12	Ducto
51	Ducto N°30	0.12	0.00	0.12	Ducto
52	Ducto N°31	0.72	0.00	0.72	Ducto
53	Ducto N°32	0.16	0.00	0.16	Ducto
54	Ducto N°33	0.21	0.00	0.21	Ducto
55	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
56	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
57	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
58	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
59	Pozo de iluminación N° 02	60.80	0.00	60.80	Pozo de iluminación
SEXTO PISO					
60	Ducto N°34	0.12	0.00	0.12	Ducto
61	Ducto N°35	0.28	0.00	0.28	Ducto
62	Ducto N°36	0.12	0.00	0.12	Ducto
63	Ducto N°37	0.12	0.00	0.12	Ducto
64	Ducto N°38	0.72	0.00	0.72	Ducto
65	Ducto N°39	0.16	0.00	0.16	Ducto
66	Ducto N°40	0.21	0.00	0.21	Ducto
67	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
68	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
69	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
70	Pozo de iluminación N° 01	367.97	0.00	367.97	Pozo de iluminación
71	Pozo de iluminación N° 02	60.80	0.00	60.80	Pozo de iluminación



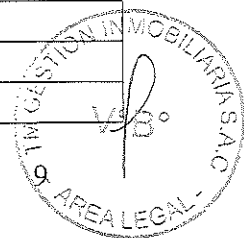


SÉPTIMO PISO					
72	Ducto N°41	0.12	0.00	0.12	Ducto
73	Ducto N°42	0.28	0.00	0.28	Ducto
74	Ducto N°43	0.12	0.00	0.12	Ducto
75	Ducto N°44	0.12	0.00	0.12	Ducto
76	Ducto N°45	0.72	0.00	0.72	Ducto
77	Ducto N°46	0.16	0.00	0.16	Ducto
78	Ducto N°47	0.21	0.00	0.21	Ducto
79	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
80	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
81	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
82	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
83	Pozo de iluminación N° 02	60.80	0.00	60.80	Pozo de iluminación
OCTAVO PISO					
84	Ducto N°48	0.12	0.00	0.12	Ducto
85	Ducto N°49	0.28	0.00	0.28	Ducto
86	Ducto N°50	0.12	0.00	0.12	Ducto
87	Ducto N°51	0.12	0.00	0.12	Ducto
88	Ducto N°52	0.72	0.00	0.72	Ducto
89	Ducto N°53	0.16	0.00	0.16	Ducto
90	Ducto N°54	0.21	0.00	0.21	Ducto
91	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
92	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
93	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
94	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
95	Pozo de iluminación N° 02	60.80	0.00	60.80	Pozo de iluminación
NOVENO PISO					
96	Ducto N°55	0.12	0.00	0.12	Ducto
97	Ducto N°56	0.28	0.00	0.28	Ducto
98	Ducto N°57	0.12	0.00	0.12	Ducto
99	Ducto N°58	0.12	0.00	0.12	Ducto
100	Ducto N°59	0.72	0.00	0.72	Ducto
101	Ducto N°60	0.16	0.00	0.16	Ducto
102	Ducto N°61	0.21	0.00	0.21	Ducto
103	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
104	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
105	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
106	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
107	Pozo de iluminación N° 02	60.80	0.00	60.80	Pozo de iluminación
DECIMO PISO					



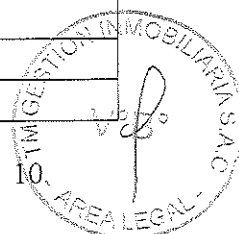


108	Ducto N°62	0.12	0.00	0.12	Ducto
109	Ducto N°63	0.28	0.00	0.28	Ducto
110	Ducto N°64	0.12	0.00	0.12	Ducto
111	Ducto N°65	0.12	0.00	0.12	Ducto
112	Ducto N°66	0.72	0.00	0.72	Ducto
113	Ducto N°67	0.16	0.00	0.16	Ducto
114	Ducto N°68	0.21	0.00	0.21	Ducto
115	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
116	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
117	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
118	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
119	Pozo de iluminación N° 02	60.80	0.00	60.80	Pozo de iluminación
DECIMO PRIMER PISO					
120	Ducto N°69	0.12	0.00	0.12	Ducto
121	Ducto N°70	0.28	0.00	0.28	Ducto
122	Ducto N°71	0.12	0.00	0.12	Ducto
123	Ducto N°72	0.12	0.00	0.12	Ducto
124	Ducto N°73	0.72	0.00	0.72	Ducto
125	Ducto N°74	0.16	0.00	0.16	Ducto
126	Ducto N°75	0.21	0.00	0.21	Ducto
127	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
128	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
129	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
130	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
131	Pozo de iluminación N° 02	60.80	0.00	60.80	Pozo de iluminación
DECIMO SEGUNDO PISO					
132	Ducto N°76	0.12	0.00	0.12	Ducto
133	Ducto N°77	0.28	0.00	0.28	Ducto
134	Ducto N°78	0.12	0.00	0.12	Ducto
135	Ducto N°79	0.12	0.00	0.12	Ducto
136	Ducto N°80	0.72	0.00	0.72	Ducto
137	Ducto N°81	0.16	0.00	0.16	Ducto
138	Ducto N°82	0.21	0.00	0.21	Ducto
139	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
140	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
141	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
142	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
143	Pozo de iluminación N° 02	60.80	0.00	60.80	Pozo de iluminación
DECIMO TERCER PISO					
144	Ducto N°83	0.12	0.00	0.12	Ducto



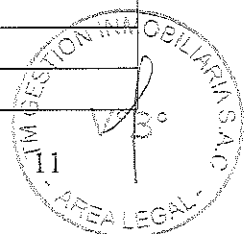


145	Ducto N°84	0.28	0.00	0.28	Ducto
146	Ducto N°85	0.12	0.00	0.12	Ducto
147	Ducto N°86	0.12	0.00	0.12	Ducto
148	Ducto N°87	0.72	0.00	0.72	Ducto
149	Ducto N°88	0.16	0.00	0.16	Ducto
150	Ducto N°89	0.21	0.00	0.21	Ducto
151	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
152	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
153	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
154	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
155	Pozo de iluminación N° 02	60.80	0.00	60.80	Pozo de iluminación
DECIMO CUARTO PISO					
156	Ducto N°90	0.12	0.00	0.12	Ducto
157	Ducto N°91	0.28	0.00	0.28	Ducto
158	Ducto N°92	0.12	0.00	0.12	Ducto
159	Ducto N°93	0.12	0.00	0.12	Ducto
160	Ducto N°94	0.72	0.00	0.72	Ducto
161	Ducto N°95	0.16	0.00	0.16	Ducto
162	Ducto N°96	0.21	0.00	0.21	Ducto
163	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
164	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
165	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
166	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
167	Pozo de iluminación N° 02	61.35	0.00	61.35	Pozo de iluminación
DECIMO QUINTO PISO					
168	Ducto N°97	0.12	0.00	0.12	Ducto
169	Ducto N°98	0.28	0.00	0.28	Ducto
170	Ducto N°99	0.12	0.00	0.12	Ducto
171	Ducto N°100	0.12	0.00	0.12	Ducto
172	Ducto N°101	0.72	0.00	0.72	Ducto
173	Ducto N°102	0.16	0.00	0.16	Ducto
174	Ducto N°103	0.21	0.00	0.21	Ducto
175	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
176	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
177	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
178	Pozo de iluminación N° 01	367.97	0.00	367.97	Pozo de iluminación
179	Pozo de iluminación N° 02	61.35	0.00	61.35	Pozo de iluminación
DECIMO SEXTO PISO					
180	Ducto N°104	0.12	0.00	0.12	Ducto
181	Ducto N°105	0.28	0.00	0.28	Ducto





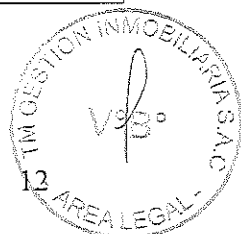
182	Ducto N°106	0.12	0.00	0.12	Ducto
183	Ducto N°107	0.12	0.00	0.12	Ducto
184	Ducto N°108	0.72	0.00	0.72	Ducto
185	Ducto N°109	0.16	0.00	0.16	Ducto
186	Ducto N°110	0.21	0.00	0.21	Ducto
187	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
188	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
189	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
190	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
191	Pozo de iluminación N° 02	61.35	0.00	61.35	Pozo de iluminación
DECIMO SÉPTIMO PISO					
192	Ducto N°111	0.12	0.00	0.12	Ducto
193	Ducto N°112	0.28	0.00	0.28	Ducto
194	Ducto N°113	0.12	0.00	0.12	Ducto
195	Ducto N°114	0.12	0.00	0.12	Ducto
196	Ducto N°115	0.72	0.00	0.72	Ducto
197	Ducto N°116	0.16	0.00	0.16	Ducto
198	Ducto N°117	0.21	0.00	0.21	Ducto
199	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
200	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
201	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
202	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
203	Pozo de iluminación N° 02	61.90	0.00	61.90	Pozo de iluminación
DECIMO OCTAVO PISO					
204	Ducto N°118	0.12	0.00	0.12	Ducto
205	Ducto N°119	0.28	0.00	0.28	Ducto
206	Ducto N°120	0.12	0.00	0.12	Ducto
207	Ducto N°121	0.12	0.00	0.12	Ducto
208	Ducto N°122	0.72	0.00	0.72	Ducto
209	Ducto N°123	0.16	0.00	0.16	Ducto
210	Ducto N°124	0.21	0.00	0.21	Ducto
211	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
212	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
213	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
214	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
215	Pozo de iluminación N° 02	61.90	0.00	61.90	Pozo de iluminación
DECIMO NOVENO PISO					
216	Ducto N°125	0.12	0.00	0.12	Ducto
217	Ducto N°126	0.28	0.00	0.28	Ducto
218	Ducto N°127	0.12	0.00	0.12	Ducto





219	Ducto N°128	0.12	0.00	0.12	Ducto
220	Ducto N°129	0.72	0.00	0.72	Ducto
221	Ducto N°130	0.16	0.00	0.16	Ducto
222	Ducto N°131	0.21	0.00	0.21	Ducto
223	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
224	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
225	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
226	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
227	Pozo de iluminación N° 02	61.90	0.00	61.90	Pozo de iluminación
VIGÉSIMO PISO					
228	Ducto N°132	0.12	0.00	0.12	Ducto
229	Ducto N°133	0.28	0.00	0.28	Ducto
230	Ducto N°134	0.12	0.00	0.12	Ducto
231	Ducto N°135	0.12	0.00	0.12	Ducto
232	Ducto N°136	0.72	0.00	0.72	Ducto
233	Ducto N°137	0.16	0.00	0.16	Ducto
234	Ducto N°138	0.21	0.00	0.21	Ducto
235	Escalera	20.46	18.59	1.87	Circulación
236	Circulación	30.41	25.92	4.49	Circulación
237	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
238	Pozo de iluminación N° 01	366.66	0.00	366.66	Pozo de iluminación
239	Pozo de iluminación N° 02	61.90	0.00	61.90	Pozo de iluminación
AZOTEA					
240	Gimnasio	36.74	31.30	5.44	Gimnasio
241	Techo 1	8.95	0.00	8.95	Techo
242	Deck de piscina, terraza, jardín	98.63	0.00	98.63	Deck de piscina, terraza, jardín
243	Acceso a techo	4.44	0.00	4.44	Circulación
244	SSHH Damas, SSHH Discapacitados	14.76	14.76	0.00	SSHH
245	Circulación	55.06	52.89	2.17	Circulación
246	Ascensores	9.29	0.00	9.29	Circulación
247	Cuarto Acelerógrafo	4.20	4.20	0.00	Cuarto Acelerógrafo
248	Zona de parrillas 1	56.46	0.00	56.46	Zona de parrillas
249	Zona de parrillas 2	45.65	0.00	45.65	Zona de parrillas
250	Zona de parrillas 3	54.29	0.00	54.29	Zona de parrillas
251	Techo 2	7.50	0.00	7.50	Techo
252	Pozo de iluminación N° 01	370.30	0.00	370.30	Pozo de iluminación
253	Pozo de iluminación N° 02	62.26	0.00	62.26	Pozo de iluminación

Descripción de los bienes comunes de la TORRE B





- a) Cimientos, sobrecimientos, columnas, muros, techos, y demás elementos estructurales siempre que estos no sean integrantes únicamente de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, sino que sirvan a dos o más unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva o de la **TORRE B**, en su totalidad.
- b) Las obras decorativas exteriores de la edificación o ubicación en ambientes de dominio común.
- c) Las fachadas, entendiéndose por tales solo las de uso de la **TORRE B**, a excepción de la fachada de los locales comerciales cuyo uso será para su respectiva publicidad, conforme a lo normado en el presente **RIP**. Asimismo, se conviene en dejar establecido que cualquier modificación respecto del uso de las fachadas por los locales comerciales requerirá de la aprobación por mayoría calificada, requiriendo además la participación y conformidad de los propietarios de los locales comerciales. Dicha conformidad deberá constar mediante la firma de los propietarios de las referidas secciones de propiedad exclusiva, en el acta correspondiente de la sesión de la junta de propietarios donde se adopte el respectivo acuerdo.
- d) Sistema e instalaciones de agua y desagüe, tales como redes generales, válvulas y cajas de registro, bombas contra incendio (la cual es compartida con la Torre C).
- e) Sistema e instalaciones eléctricas incluyendo el banco de medidores, redes generales, equipos de iluminación de áreas comunes interiores y exteriores, pozo de tierra (compartido con torre C) y demás instalaciones complementarias.
- f) 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.
- g) Espacios abiertos y sus respectivos aires
- h) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

La condición de todos los bienes comunes es: INTRANSFERIBLE.

ARTÍCULO 5º.- SERVICIOS COMUNES DE LA TORRE B

Los servicios comunes con los que contará la **TORRE B** son los siguientes:

- a) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos, equipos y en general de los bienes comunes que sean de uso de toda la **TORRE B**, esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes o de sus partes de la **TORRE B**.
- b) Los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, alarma, bomba contraincendios (la cual es compartida con la Torre C), sistema de inyección y extracción de aire en escaleras y hall previos ventilados y electricidad que no estén destinados a una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de la **TORRE B**.
- c) Cualquier otro servicio necesario para toda la **TORRE B** y buen funcionamiento del mismo.
- d) Mantenimiento de sus propias áreas verdes
- e) Mantenimiento de sistemas en ultimo techo (Grupo electrógeno, paneles fotovoltaicos, tableros eléctricos)

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

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de la **TORRE B** respecto de la propiedad

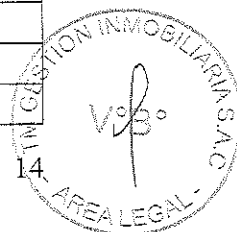




de las áreas y bienes comunes de la citada Torre, se atribuirá en función del **AREA OCUPADA** de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva independizada.

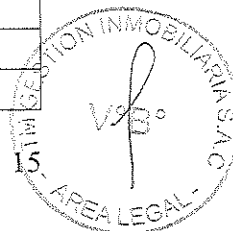
Según este criterio, los porcentajes de participación de los propietarios de la **TORRE B** en la propiedad de las áreas y bienes comunes de la misma, son los siguientes:

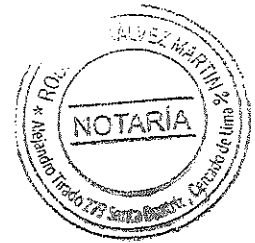
CUADRO 1			
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A LAS AREAS OCUPADAS			
Nº	Denominación	Área ocupada	%
TORRE B			
PRIMER PISO			
1	Local Comercial N° 06	50.02	0.745%
2	Local Comercial N° 07	40.64	0.612%
3	Departamento N° 101	102.36	1.543%
SEGUNDO PISO			
4	Departamento N° 201	68.81	1.037%
5	Departamento N° 202	42.18	0.636%
6	Departamento N° 203	71.13	1.072%
7	Departamento N° 204	58.53	0.882%
8	Departamento N° 205	46.89	0.707%
9	Departamento N° 206	58.52	0.882%
TERCER PISO			
10	Departamento N° 301	65.43	0.986%
11	Departamento N° 302	42.18	0.636%
12	Departamento N° 303	67.75	1.021%
13	Departamento N° 304	58.53	0.882%
14	Departamento N° 305	46.89	0.707%
15	Departamento N° 306	58.40	0.880%
CUARTO PISO			
16	Departamento N° 401	65.43	0.986%
17	Departamento N° 402	42.18	0.636%
18	Departamento N° 403	67.75	1.021%
19	Departamento N° 404	58.53	0.882%
20	Departamento N° 405	46.89	0.707%
21	Departamento N° 406	58.40	0.880%
QUINTO PISO			
22	Departamento N° 501	65.43	0.986%
23	Departamento N° 502	42.18	0.636%
24	Departamento N° 503	67.75	1.021%
25	Departamento N° 504	58.53	0.882%



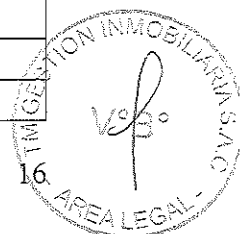


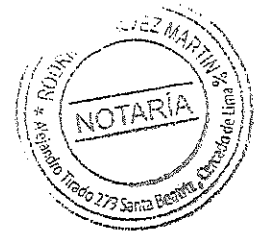
26	Departamento N° 505	46.89	0.707%
27	Departamento N° 506	58.40	0.880%
SEXTO PISO			
28	Departamento N° 601	64.04	0.965%
29	Departamento N° 602	42.26	0.637%
30	Departamento N° 603	67.75	1.021%
31	Departamento N° 604	58.53	0.882%
32	Departamento N° 605	46.89	0.707%
33	Departamento N° 606	58.40	0.880%
SETIMO PISO			
34	Departamento N° 701	65.43	0.986%
35	Departamento N° 702	42.18	0.636%
36	Departamento N° 703	67.75	1.021%
37	Departamento N° 704	58.53	0.882%
38	Departamento N° 705	46.89	0.707%
39	Departamento N° 706	58.40	0.880%
OCTAVO PISO			
40	Departamento N° 801	65.43	0.986%
41	Departamento N° 802	42.18	0.636%
42	Departamento N° 803	67.75	1.021%
43	Departamento N° 804	58.53	0.882%
44	Departamento N° 805	46.89	0.707%
45	Departamento N° 806	58.40	0.880%
NOVENO PISO			
46	Departamento N° 901	65.43	0.986%
47	Departamento N° 902	42.18	0.636%
48	Departamento N° 903	67.75	1.021%
49	Departamento N° 904	58.53	0.882%
50	Departamento N° 905	46.89	0.707%
51	Departamento N° 906	58.40	0.880%
DECIMO PISO			
52	Departamento N° 1001	65.43	0.986%
53	Departamento N° 1002	42.18	0.636%
54	Departamento N° 1003	67.75	1.021%
55	Departamento N° 1004	58.53	0.882%
56	Departamento N° 1005	46.89	0.707%
57	Departamento N° 1006	58.40	0.880%
DECIMO PRIMER PISO			
58	Departamento N° 1101	65.43	0.986%
59	Departamento N° 1102	42.18	0.636%





60	Departamento N° 1103	67.75	1.021%
61	Departamento N° 1104	58.53	0.882%
62	Departamento N° 1105	46.89	0.707%
63	Departamento N° 1106	58.40	0.880%
DECIMO SEGUNDO PISO			
64	Departamento N° 1201	65.43	0.986%
65	Departamento N° 1202	42.18	0.636%
66	Departamento N° 1203	67.75	1.021%
67	Departamento N° 1204	58.53	0.882%
68	Departamento N° 1205	46.89	0.707%
69	Departamento N° 1206	58.40	0.880%
DECIMO TERCER PISO			
70	Departamento N° 1301	65.43	0.986%
71	Departamento N° 1302	42.18	0.636%
72	Departamento N° 1303	67.75	1.021%
73	Departamento N° 1304	58.53	0.882%
74	Departamento N° 1305	46.89	0.707%
75	Departamento N° 1306	58.40	0.880%
DECIMO CUARTO PISO			
76	Departamento N° 1401	65.43	0.986%
77	Departamento N° 1402	42.18	0.636%
78	Departamento N° 1403	67.46	1.017%
79	Departamento N° 1404	58.53	0.882%
80	Departamento N° 1405	46.89	0.707%
81	Departamento N° 1406	58.14	0.876%
DECIMO QUINTO PISO			
82	Departamento N° 1501	64.04	0.965%
83	Departamento N° 1502	42.26	0.637%
84	Departamento N° 1503	67.46	1.017%
85	Departamento N° 1504	58.53	0.882%
86	Departamento N° 1505	46.89	0.707%
87	Departamento N° 1506	58.14	0.876%
DECIMO SEXTO PISO			
88	Departamento N° 1601	65.43	0.986%
89	Departamento N° 1602	42.18	0.636%
90	Departamento N° 1603	67.46	1.017%
91	Departamento N° 1604	58.53	0.882%
92	Departamento N° 1605	46.89	0.707%
93	Departamento N° 1606	58.14	0.876%
DECIMO SETIMO PISO			





94	Departamento N° 1701	65.43	0.986%
95	Departamento N° 1702	42.18	0.636%
96	Departamento N° 1703	67.18	1.012%
97	Departamento N° 1704	58.53	0.882%
98	Departamento N° 1705	46.89	0.707%
99	Departamento N° 1706	57.87	0.872%
DECIMO OCTAVO PISO			
100	Departamento N° 1801	65.43	0.986%
101	Departamento N° 1802	42.18	0.636%
102	Departamento N° 1803	67.18	1.012%
103	Departamento N° 1804	58.53	0.882%
104	Departamento N° 1805	46.89	0.707%
105	Departamento N° 1806	57.87	0.872%
DECIMO NOVENO PISO			
106	Departamento N° 1901	65.43	0.986%
107	Departamento N° 1902	42.18	0.636%
108	Departamento N° 1903	67.18	1.012%
109	Departamento N° 1904	58.53	0.882%
110	Departamento N° 1905	46.89	0.707%
111	Departamento N° 1906	57.87	0.872%
VIGESIMO PISO			
112	Departamento N° 2001	65.43	0.986%
113	Departamento N° 2002	42.18	0.636%
114	Departamento N° 2003	67.18	1.012%
115	Departamento N° 2004	58.53	0.882%
116	Departamento N° 2005	46.89	0.707%
117	Departamento N° 2006	57.87	0.872%
TOTAL		6635.65	100.00%

ARTÍCULO 7°. -PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS COMUNES DE LA TORRE B.

Los gastos comunes son todos los ocasionados por el mantenimiento de los servicios y bienes comunes de la **TORRE B** o cualquier otro que no sea susceptible de individualización, los cuales se dividirán en ordinarios y extraordinarios que se fijarán en la Junta de Propietarios, siendo asumidos por todos los propietarios de este último y se atribuirá en función del área ocupada por cada unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, (con excepción de los locales comerciales que tienen una forma particular de cobro y conforme a lo indicado en el artículo 37° del presente RIP), según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios de la **TORRE B** en los gastos comunes son los que se señalan en el artículo 6° del presente RIP.

En ese sentido, se deja establecido que, en cuanto a la prestación de los servicios de agua potable, energía eléctrica y gas natural, todas las secciones de propiedad





exclusiva que integran la **TORRE B** cuentan con sus respectivas conexiones, por lo que se encuentran obligadas a efectuar el pago correspondiente por su consumo individual, así como por la parte proporcional que les corresponda respecto de los consumos de las áreas y servicios comunes señalados en el presente RIP así como en el Reglamento Interno General de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, de manera oportuna y conforme a lo indicado en los recibos de pago emitidos por la entidad prestadora del servicio para el caso de energía eléctrica y gas natural, o en los recibos de cobranza por el servicio de agua potable emitidos por la Administración, según corresponda.

Se deja constancia que en cuanto al servicio de agua potable de la **TORRE B** es compartido con la **TORRE C**, a través de un suministro general instalado por la empresa prestadora, el cual registra el consumo total de ambas torres. No obstante, para efectos de la determinación del consumo individual, cada sección de propiedad exclusiva cuenta con un contómetro interno que permite medir su consumo particular. La lectura de dichos contómetros serán realizadas por las administraciones correspondientes o por quien cada Torre designe para dicho acto, los cuales deberá hacerse en un día y hora determinado y en forma conjunta.

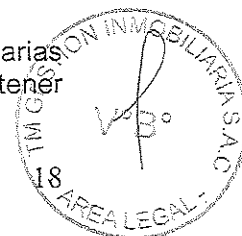
Sobre la base de dicha medición, se determinará el importe que corresponde pagar a cada sección de propiedad exclusiva, conforme al consumo registrado en su respectivo contómetro. Asimismo, se asignará proporcionalmente el consumo correspondiente a las áreas y servicios comunes de cada torre, en función de su uso y de lo establecido en el presente **RIP**, así como las zonas comunes generales especificadas en el **RIG** de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**

Se exceptúan de dicha asignación aquellos servicios y/o zonas comunes que cuenten con contómetro independiente, en cuyo caso su consumo será determinado de manera directa.

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

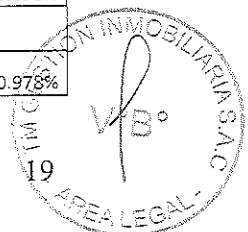
- 02 baños ubicados en el primer piso de la **TORRE B**.
- 01 salón de usos múltiples (SUM) + Kitchenette, ubicados en el primer piso de la **TORRE B**.
- 02 ascensores (su recorrido es desde el Sótano 03 hasta la Azotea de la **TORRE B**).
- 01 piscina ubicada en la azotea de la **TORRE B**.
- 02 baños ubicados en la azotea de la **TORRE B**.
- 03 zona de parrillas ubicadas en la azotea de la **TORRE B**.
- 01 terraza equipada en la azotea de la **TORRE B**.
- 01 gimnasio equipado en la azotea de la **TORRE B**.
- Todos los sistemas y equipos que funcionen sobre la azotea de la Torre **B** (Azotea Técnica: Paneles solares sobre gimnasio, Acelerógrafo, Grupo electrógeno, Tableros de Energía y Control), dejándose constancia que el cuarto de acelerógrafo que se ubica en dicho nivel no podrá ser destinado a uso técnico distinto al asignado en la declaratoria de fábrica).

Por tanto, el mantenimiento será pagado únicamente por dichas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva bajo el criterio de **área ocupada**, para lo cual se deberá tener presente el siguiente cuadro:



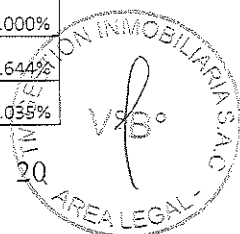


PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A LAS AREAS OCUPADAS			
Nº	Denominación	Área ocupada	%
TORRE B			
PRIMER PISO			
1	Departamento N° 101	102.36	1.588%
SEGUNDO PISO			
2	Departamento N° 201	68.81	1.051%
3	Departamento N° 202	42.18	0.644%
4	Departamento N° 203	71.13	1.087%
5	Departamento N° 204	58.53	0.894%
6	Departamento N° 205	46.89	0.716%
7	Departamento N° 206	58.52	0.894%
TERCER PISO			
8	Departamento N° 301	65.43	1.000%
9	Departamento N° 302	42.18	0.644%
10	Departamento N° 303	67.75	1.035%
11	Departamento N° 304	58.53	0.894%
12	Departamento N° 305	46.89	0.716%
13	Departamento N° 306	58.4	0.892%
CUARTO PISO			
14	Departamento N° 401	65.43	1.000%
15	Departamento N° 402	42.18	0.644%
16	Departamento N° 403	67.75	1.035%
17	Departamento N° 404	58.53	0.894%
18	Departamento N° 405	46.89	0.716%
19	Departamento N° 406	58.4	0.892%
QUINTO PISO			
20	Departamento N° 501	65.43	1.000%
21	Departamento N° 502	42.18	0.644%
22	Departamento N° 503	67.75	1.035%
23	Departamento N° 504	58.53	0.894%
24	Departamento N° 505	46.89	0.716%
25	Departamento N° 506	58.4	0.892%
SEXTO PISO			
26	Departamento N° 601	64.04	0.978%



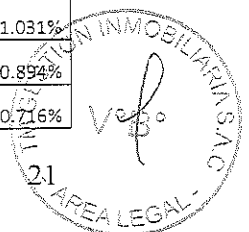


27	Departamento N° 602	42.26	0.646%
28	Departamento N° 603	67.75	1.035%
29	Departamento N° 604	58.53	0.894%
30	Departamento N° 605	46.89	0.716%
31	Departamento N° 606	58.4	0.892%
SÉPTIMO PISO			
32	Departamento N° 701	65.43	1.000%
33	Departamento N° 702	42.18	0.644%
34	Departamento N° 703	67.75	1.035%
35	Departamento N° 704	58.53	0.894%
36	Departamento N° 705	46.89	0.716%
37	Departamento N° 706	58.4	0.892%
OCTAVO PISO			
38	Departamento N° 801	65.43	1.000%
39	Departamento N° 802	42.18	0.644%
40	Departamento N° 803	67.75	1.035%
41	Departamento N° 804	58.53	0.894%
42	Departamento N° 805	46.89	0.716%
43	Departamento N° 806	58.4	0.892%
NOVENO PISO			
44	Departamento N° 901	65.43	1.000%
45	Departamento N° 902	42.18	0.644%
46	Departamento N° 903	67.75	1.035%
47	Departamento N° 904	58.53	0.894%
48	Departamento N° 905	46.89	0.716%
49	Departamento N° 906	58.4	0.892%
DECIMO PISO			
50	Departamento N° 1001	65.43	1.000%
51	Departamento N° 1002	42.18	0.644%
52	Departamento N° 1003	67.75	1.035%
53	Departamento N° 1004	58.53	0.894%
54	Departamento N° 1005	46.89	0.716%
55	Departamento N° 1006	58.4	0.892%
DECIMO PRIMER PISO			
56	Departamento N° 1101	65.43	1.000%
57	Departamento N° 1102	42.18	0.644%
58	Departamento N° 1103	67.75	1.035%





59	Departamento N° 1104	58.53	0.894%
60	Departamento N° 1105	46.89	0.716%
61	Departamento N° 1106	58.4	0.892%
DECIMO SEGUNDO PISO			
62	Departamento N° 1201	65.43	1.000%
63	Departamento N° 1202	42.18	0.644%
64	Departamento N° 1203	67.75	1.035%
65	Departamento N° 1204	58.53	0.894%
66	Departamento N° 1205	46.89	0.716%
67	Departamento N° 1206	58.4	0.892%
DECIMO TERCER PISO			
68	Departamento N° 1301	65.43	1.000%
69	Departamento N° 1302	42.18	0.644%
70	Departamento N° 1303	67.75	1.035%
71	Departamento N° 1304	58.53	0.894%
72	Departamento N° 1305	46.89	0.716%
73	Departamento N° 1306	58.4	0.892%
DECIMO CUARTO PISO			
74	Departamento N° 1401	65.43	1.000%
75	Departamento N° 1402	42.18	0.644%
76	Departamento N° 1403	67.46	1.031%
77	Departamento N° 1404	58.53	0.894%
78	Departamento N° 1405	46.89	0.716%
79	Departamento N° 1406	58.14	0.888%
DECIMO QUINTO PISO			
80	Departamento N° 1501	64.04	0.978%
81	Departamento N° 1502	42.26	0.646%
82	Departamento N° 1503	67.46	1.031%
83	Departamento N° 1504	58.53	0.894%
84	Departamento N° 1505	46.89	0.716%
85	Departamento N° 1506	58.14	0.888%
DECIMO SEXTO PISO			
86	Departamento N° 1601	65.43	1.000%
87	Departamento N° 1602	42.18	0.644%
88	Departamento N° 1603	67.46	1.031%
89	Departamento N° 1604	58.53	0.894%
90	Departamento N° 1605	46.89	0.716%





91	Departamento N° 1606	58.14	0.888%
DECIMO SÉPTIMO PISO			
92	Departamento N° 1701	65.43	1.000%
93	Departamento N° 1702	42.18	0.644%
94	Departamento N° 1703	67.18	1.026%
95	Departamento N° 1704	58.53	0.894%
96	Departamento N° 1705	46.89	0.716%
97	Departamento N° 1706	57.87	0.884%
DECIMO OCTAVO PISO			
98	Departamento N° 1801	65.43	1.000%
99	Departamento N° 1802	42.18	0.644%
100	Departamento N° 1803	67.18	1.026%
101	Departamento N° 1804	58.53	0.894%
102	Departamento N° 1805	46.89	0.716%
103	Departamento N° 1806	57.87	0.884%
DECIMO NOVENO PISO			
104	Departamento N° 1901	65.43	1.000%
105	Departamento N° 1902	42.18	0.644%
106	Departamento N° 1903	67.18	1.026%
107	Departamento N° 1904	58.53	0.894%
108	Departamento N° 1905	46.89	0.716%
109	Departamento N° 1906	57.87	0.884%
VIGÉSIMO PISO			
110	Departamento N° 2001	65.43	1.000%
111	Departamento N° 2002	42.18	0.644%
112	Departamento N° 2003	67.18	1.026%
113	Departamento N° 2004	58.53	0.894%
114	Departamento N° 2005	46.89	0.716%
115	Departamento N° 2006	57.87	0.884%
TOTAL		6544.99	100.000%

ARTÍCULO 8°.- VARIACIÓN Y REAJUSTE DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN.

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





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

Si la modificación del área de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva fuese el resultado de una obra dispuesta por la Junta de Propietarios de la **TORRE B** en beneficio de las áreas comunes del mismo, el costo de la modificación de este **RIP** corresponderá a todos los propietarios en forma proporcional.

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

En ambos casos la modificación de los porcentajes en este **RIP**, puede ser solicitada por el interesado o dispuesta por el presidente de la Junta de propietarios de la **TORRE B**.

CAPITULO III **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

ARTÍCULO 9º. -DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL TORRE B.

Son derechos de los propietarios, los siguientes:

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

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





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

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

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

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

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

ARTÍCULO 10°. -OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Son obligaciones de los propietarios, las siguientes:

- a) Destinar su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente **RIP**.
- b) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que corresponda a su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, según lo indicado en los Artículos 6° y 7° del presente **RIP**, a cubrir los gastos que demande el pago de los servicios comunes, la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, y la administración. Esta obligación se mantendrá vigente aún cuando el propietario decida no formar parte de la Junta de Propietarios del mismo, no ocupe o no use su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva. Asimismo, incluso en el caso de transferencia de alguna de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de la **TORRE B**, el nuevo adquirente se constituye en responsable solidario del anterior propietario por el pago respecto a los gastos comunes que éste último debió efectuar.
- c) El incumplimiento o retraso en el pago de las cuotas para gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, dará lugar a las acciones de cobro de la Junta de Propietarios. Estas acciones están permitidas por la Ley 27157 y su Reglamento. El hecho de que una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva se encuentre o permanezca desocupada independientemente del tiempo de desocupación, no exime a su propietario del cumplimiento de estas obligaciones.
- d) Acatar las disposiciones y resoluciones que adopten la Junta de Propietarios





- e) No ejecutar obra o instalación alguna que transgreda alguna de las limitaciones previstas en el inciso f) del artículo 9° del presente **RIP** o que no cuente con la aprobación previa de la Junta de Propietario, en los casos en que ello sea necesario según lo previsto por el mismo inciso antes señalado.
- f) No afectar la seguridad o salubridad de la **TORRE B**; no perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- g) No está permitido tender ropa, frazada, colcha, alfombra, etc. En cualquier parte del área común, así como en propiedad exclusiva que altere el ornato o la apariencia del Edificio.
- h) No está permitido pintar la fachada del Edificio con otro color distinto a los colores originales, salvo que por acuerdo de Junta se decida su cambio. Debe entenderse que el pintado del Edificio tiene que ser uniforme, entendiéndose también la zona de balcones o terrazas.
- i) Todo cambio y/o daño en las fachadas del Edificio por parte del propietario deben ser regularizados por parte de la Administración, cuyo costo recaerá en el residente que lo ocasionó.
- j) Las cortinas instaladas en las unidades deberán cumplir obligatoriamente con la especificación de color blanco o beige, quedando prohibida cualquier tonalidad diferente a las indicadas.
- k) Efectuar las reparaciones de su respectiva unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás unidades, o a las áreas o los bienes de dominio común, sea por acción, omisión o negligencia.
- l) Hacer constar en el contrato de arrendamiento u otro por el que otorgue la posesión inmediata a terceros, los derechos y obligaciones que corresponden al arrendatario o poseedor inmediato y el sometimiento expreso de éste a las normas del presente **RIP**. El incumplimiento de esta obligación sólo generará responsabilidad para el propietario mas no afectará en lo absoluto a la obligatoriedad del presente **RIP** respecto de quien asuma la posesión inmediata.
- m) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aun cuando su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.
- n) Si por excepción la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva se encuentra en poder de una persona jurídica o si por cualquier causa se genera un régimen de copropiedad sobre una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, la persona jurídica y/o los copropietarios obligatoriamente deberán designar a la persona que en su representación ejercerá en forma exclusiva los derechos que el presente Reglamento Interno reconoce a los propietarios, la que estará sujeta a la aprobación de la Junta de Propietarios.
- o) Observar la diligencia debida en el uso de la **TORRE B** 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 unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva deberá realizarse sin perturbar, molestar ni ninguna otra forma de causar perjuicios a los demás propietarios o poseedores;
- p) En caso no habite en la **TORRE B**, comunicar a la Junta de Propietarios, por cualquier medio que permita tener constancia de recepción, su domicilio, a efectos de las citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad, así como cualquier modificación del mismo. En defecto de dicha comunicación, cualquier citación o notificación se entenderá bien hecha en la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de su propiedad.





- Comunicar a la Junta de Propietarios por cualquier medio que permita tener constancia de recepción el cambio de titularidad del inmueble.
- q) Si algún propietario, o persona autorizada por aquel, decidiera contratar el servicio de limpieza para su inmueble, el personal del mismo deberá ser presentado ante la administración de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, siendo responsable de todos los actos de estas personas, el propietario usuario del servicio. Ante situaciones que perjudiquen el ornato o las buenas costumbres, la Administración de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** está facultada a retirar a dicho personal e impedir su ingreso.
- r) No se permitirá el ingreso de vehículos ni camiones con exceso de carga que pudieran dañar las instalaciones de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**
- s) se encuentra prohibido la generación de cualquier ruido molesto.
Los trabajos de emergencia, es decir los que deban efectuarse de manera inmediata y que su postergación cause daño a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva o de Propiedad Común de la **TORRE B**, se encuentran permitidos en cualquier horario, debiendo notificarse a la Administración, quien, a su vez, deberá informárselos a la Junta de Propietarios.
- t) Toda mudanza debe ser previamente comunicada a la Administración o en su defecto, a la Junta de Propietarios, para que ésta o aquélla se encargue de supervisar los trabajos y evitar así cualquier deterioro en los bienes y servicios comunes de la **TORRE B**. Todo acarreo de mobiliario, muebles y enseres deberá realizarse preferentemente por las escaleras y de utilizarse alguno de los ascensores deberán ser forrados y protegidos previamente, Asimismo, los propietarios o poseedores deberán cumplir los siguientes requisitos:
- En caso de arrendamiento, el propietario (arrendador) deberá haber autorizado la mudanza del arrendatario mediante carta simple;
 - Estar al día en las cuotas ordinarias y extraordinarias; y
 - Contar con la declaración jurada de mudanza señalando el punto de partida y el punto de destino, así como también una lista de los bienes transportados. Esta declaración jurada deberá ser presentada de manera impresa si lo solicita el policía de tránsito.

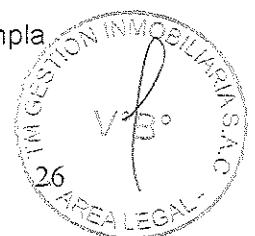
ARTÍCULO 11°.- PROPIETARIOS INHÁBILES.

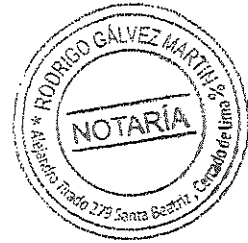
Un propietario se considera inhábil cuando, al momento de la convocatoria a la Junta de Propietarios, se encuentre en mora por tres (03) cuotas ordinarias sucesivas o discontinuas, o por una (01) cuota extraordinaria. Recobra el ejercicio de la totalidad de sus derechos como propietario, cuando cumpla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

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

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

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





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

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

CAPÍTULO IV **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS Y LOS POSEEDORES** **DE LA TORRE B**

ARTÍCULO 12°.- GENERALIDADES

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

ARTÍCULO 13°.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA TORRE B

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

ARTÍCULO 14°.- DERECHOS DE LOS POSEEDORES

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

- a) Ejercer el uso y disfrute exclusivo sobre la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de la de la **TORRE B** que están poseyendo sujeto únicamente a las limitaciones que les imponga su contrato, o el presente Reglamento Interno.
- b) Efectuar cualquier acondicionamiento o instalación interna que le convenga, en forma independiente a los demás poseedores, dentro del espacio ocupado por la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de la **TORRE B** 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, o en su defecto, ante la Junta de Propietarios cuando el mantenimiento o prestación de los servicios comunes no sean los adecuados.
- e) Reclamar ante la Administración o en su defecto, ante la Junta de Propietarios, respecto de las acciones de otros ocupantes de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que perjudiquen sus intereses o violen el presente Reglamento Interno.
- f) Reclamar ante las autoridades competentes frente a las acciones o decisiones de la Junta de Propietarios que lesionen sus derechos o violen el presente **RIP**.





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

ARTÍCULO 15.- OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES

Son obligaciones de los poseedores:

- a) Destinar la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de la **TORRE B** al uso indicado en el presente **RIP**.
- b) No ejecutar, en el área ocupada por su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de la **TORRE B**, obra o instalación alguna que afecte el dominio común o la apariencia externa del Conjunto Residencial, sin contar con la previa y expresa autorización del propietario y de la Junta de Propietarios de la **TORRE B**, y con la Licencia de Obra cuando corresponda.
- c) No afectar la seguridad o las condiciones de habitabilidad de la **TORRE B** 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 unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de la **TORRE B** 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 **TORRE B**.
- 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 unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y áreas comunes de la **TORRE B** que establece el presente **RIP**, las normas de convivencia que apruebe la Junta de Propietarios, la Administración si hubiere y/o la Municipalidad de Lima.
- i) Acatar las disposiciones y acuerdos de la Junta de Propietarios.
- j) Los poseedores son responsables solidarios con el propietario de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de propiedad exclusiva que posee por el cumplimiento del pago, puntual e íntegro, de las cuotas correspondientes a los gastos de los servicios de conservación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes y de Administración, sin perjuicio que éstos lo hayan abonado oportunamente a los propietarios.

CAPITULO V **JUNTA DE PROPIETARIOS DEL TORRE B**

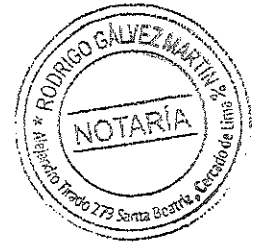
ARTÍCULO 16°. -CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

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

La Junta necesariamente estará presidida por uno de sus integrantes que ejercerá el cargo de Presidente de la Junta de Propietarios y en la que intervienen la totalidad de los propietarios de esta torre y que asumirá la calidad de delegado de la **TORRE B**, ante la Junta de Propietarios General de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

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





Serán miembros de la Junta de Propietarios aquellas personas naturales o jurídicas propietarias de alguna unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva ubicada al interior de la **TORRE B**.

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

ARTÍCULO 17°. - ATRIBUCIONES DE LA JUNTA.

Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común de la **TORRE B**. Ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva ubicadas en el mismo, será efectuada sin su previa aprobación.
- b) Ejercer la representación conjunta de todos los propietarios. El presidente de la Junta de Propietarios, tendrá la calidad de delegado ante la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- c) Determinar la naturaleza de esenciales o no de los servicios y bienes comunes, así como aprobar la inclusión de nuevos servicios.
- d) Elegir cada dos años al Presidente de la Junta de Propietarios, entre sus integrantes, conjuntamente con el Secretario, de ser el caso, dejándose constancia que el Presidente será representante de la **TORRE B** ante la Junta General de Propietarios.
- e) Si fuera el caso, elegir y determinar el número de miembros de la Directiva.
- f) Adoptar medidas de carácter general o extraordinario, de oficio o a petición de parte, para dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales que rigen el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, así como para la mejor conservación, mantenimiento y administración de la **TORRE B**.
- g) Aprobar y modificar el **RIP**, mediante acuerdo adoptado por la mayoría calificada aquí señalada; salvo los casos de excepción previstos en el Artículo 8° de este **RIP**.
- h) Aprobar la transferencia, gravamen, cesión en uso, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos. Esta aprobación se efectuará por los propietarios de Secciones de Propiedad Exclusiva de la **TORRE B** que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta de Propietarios. Asimismo, esta aprobación será otorgada siempre que los actos mencionados en este inciso no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad de la **TORRE B** ni se afecte los derechos de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de la **TORRE B** o de terceros.
- i) Aprobar por mayoría simple las obras que se ejecuten en bienes comunes, si es que estas obras están destinadas a su conservación o mantenimiento. De lo contrario, aprobar por mayoría calificada las obras que se ejecuten en bienes comunes si el fin de estas obras implica la modificación o limitación de su uso. En general, estas obras deberán obtener obligatoriamente una Licencia de Obra antes de su ejecución y requieren obligatoriamente de autorización expresa de la Junta de Propietarios.





- j) Notificar por conducto notarial a los propietarios que no hubieran concurrido a la Junta que aprobó los actos a que se refiere el inciso g) precedente de este artículo. Transcurrido el plazo de veinte (20) días útiles, contados a partir de la fecha de notificación, sin manifestar su discrepancia por conducto notarial, se entenderá que dicho propietario queda vinculado al acuerdo referido, el cual para que sea ejecutado requerirá el transcurso del plazo aquí señalado y el voto conforme de la Junta General de Propietarios.
- k) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, administrar los fondos que recaude y aprobar el informe anual de gestión de la Directiva, si la hubiese, así como la cuenta final del ejercicio.
- l) Delegar funciones y responsabilidades de la Junta a favor del Secretario.
- m) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a cada propietario de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de la **TORRE B** para atender la conservación, mantenimiento y administración de dicha unidad inmobiliaria, en los porcentajes señalados en el artículo 6° anterior y efectuar su cobro. Asimismo, deberá cobrar –a través de su Presidente– las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a las mismas personas con relación a los mismos conceptos, pero respecto a la unidad inmobiliaria matriz, conforme al criterio que al efecto haya fijado la Junta General de Propietarios de esta última unidad, entregándoselas a ella en la oportunidad que señale dicha Junta General.
- n) Seguir el proceso ejecutivo a los deudores propietarios de secciones exclusivas dentro de la **TORRE B** de más de tres cuotas consecutivas vinculadas al citado módulo; incluyendo en el monto materia de la cobranza, los intereses moratorios aplicables a partir de la fecha de vencimiento de la obligación y calculados con base en la Tasa máxima permitida por ley, vigente a la fecha de cobro.
- o) Publicar mensualmente la relación de propietarios morosos en el pago de las cuotas exigidas por la **TORRE B**.
- p) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante incumplimiento probado de sus obligaciones como propietario y/o poseedor. Asimismo, le corresponde revisar las sanciones impuestas por la Directiva, en caso de existir este último órgano.
- q) Pronunciarse y resolver sobre cualquier asunto que afecte a los derechos comunes y que se someta a su consideración. Esta facultad será ejercida sin reserva ni limitación alguna.
- r) Las demás atribuciones que se desprenden de su naturaleza.

Se deja constancia que, las atribuciones antes indicadas, serán únicamente para aquello relacionado con las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y común de la **TORRE B**.

ARTÍCULO 18°. - SESIONES DE LA JUNTA.

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

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

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





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

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

ARTÍCULO 19°.- CONVOCATORIA Y QUÓRUM.

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

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

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

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

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

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





presencia de propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que representen más del 50% de las participaciones de las áreas y bienes comunes. En segunda convocatoria la Junta de Propietarios queda instalada con los propietarios que asistan.

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

ARTÍCULO 20°.- REPRESENTACIÓN ANTE LA JUNTA.

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

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

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

La mayoría calificada está constituida por el voto conforme de cuando menos los propietarios de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de la **TORRE B** que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes de la edificación, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 22°.- CUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS.

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

ARTÍCULO 23°.- ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

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

- a) Los acuerdos sobre decisiones de venta, gravamen, cesión en uso, afectación permanente de los bienes, áreas o servicios comunes, o la celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de las áreas y los bienes comunes susceptibles de ser transferidos; se adoptarán con la mayoría calificada (cuyo concepto queda establecido en el artículo anterior). Para





estos acuerdos sólo podrán votar los propietarios hábiles o sus representantes en nombre de ellos, aun cuando no integren la Junta de Propietarios.

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

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

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

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

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se inscribirán en el Libro de Actas de esta Junta de Propietarios, el cual deberá estar debidamente legalizado, las mismas que serán suscritas por el presidente, el secretario y un propietario hábil de este Edificio. Todos los propietarios hábiles tendrán derecho a una copia del Acta de la Junta de Propietarios respectiva.

En el acta de cada junta debe constar lo siguiente:





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

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

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

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

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

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

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

El acta tiene fuerza legal desde su aprobación.

CAPITULO VI **LA JUNTA DIRECTIVA**

ARTÍCULO 25°.- DE LA JUNTA DIRECTIVA

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





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

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

Será causal de vacancia del cargo como miembro de la Junta Directiva:

- a) Fallecimiento.
- b) Renuncia escrita ante la Junta de Propietarios, o de lo contrario no se dará puesta.
- c) Remoción por parte de la Junta Directiva, en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones contempladas en el presente **RIP**.
- d) Inhabilidad.
- e) El cese de la titularidad de la sección de propiedad exclusiva.

En caso de vacancia de uno o más de sus miembros por las causales antes referidas, la Junta Directiva convocará a Junta de Propietarios para la elección de una nueva Junta Directiva. La Junta Directiva seguirá sesionando con los miembros que no hubiesen sido vacados y continuarán en funciones hasta que se elija a la nueva Junta Directiva.

Sin perjuicio de lo antes señalado, adicionalmente, en caso de suscitarse la causal contemplada en el literal b) del presente artículo, el miembro renunciante cursará carta notarial de renuncia a la Junta de Propietarios, donde comunique su renuncia expresa al cargo a fin de que se lleva una nueva elección mediante una sesión de junta de propietarios.

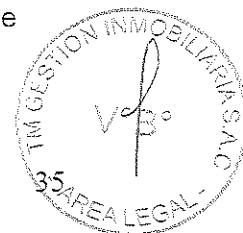
El cargo de miembro de la Directiva no es remunerado.

ARTÍCULO 26°.- DE LAS FACULTADES Y RESPONSABILIDADES DE LA DIRECTIVA.

Las facultades y responsabilidades de la Directiva, son:

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

ARTÍCULO 27.- DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA.





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

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

Le compete:

- a) Conservar y mantener las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común, y ejercer o disponer la administración de la **TORRE B**.
- b) Convocar y presidir la Junta de Propietarios de la **TORRE B**, cuando lo estime conveniente, cuando lo exija un número de propietarios que represente, cuando menos, el veinticinco por ciento (25%) del total de las participaciones en las áreas y los bienes comunes de la **TORRE B**, o cuando lo exija el **RIP**.
- c) Presidir, convocar y dirigir la Directiva, si la hubiere.
- d) Ejercer las funciones y responsabilidades que fija este **RIP**, respecto de la conservación, mantenimiento y administración de las áreas y los bienes comunes, así como la supervisión o administración de los servicios comunes de la **TORRE B**.
- e) Ejercer, a sola firma, la representación de la Junta ante cualquier autoridad administrativa, política, militar o policial, a efecto de gestionar ante ellos peticiones o trámites de cualquier naturaleza que interesen a la Junta de Propietarios, sin afectar los derechos de los demás propietarios de **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.
- f) Celebrar cualquier tipo de acto o contrato destinado al mantenimiento, conservación, administración o uso de las áreas, los bienes o los servicios comunes, hasta por la suma de US\$ 500.00. Cualquier acto o contrato sobre un monto mayor al aquí consignado deberá ser aprobado por la Junta de Propietarios. Cuando se trate de disposición o gravamen de las áreas o bienes comunes, se requerirá de expresa autorización de la Junta de Propietarios.
- g) Contratar y despedir personal para atender los servicios comunes 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.
- h) Disponer la cobranza de los aportes ordinarios o extraordinarios para cubrir los gastos comunes, de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este **RIP** o por acuerdo de la Junta y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.
Asimismo, deberá cobrar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a las mismas personas con relación a los mismos conceptos, pero respecto a **LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, conforme al criterio que al efecto haya fijado la Junta General de Propietarios de esta última unidad, entregándoselas a ella en la oportunidad que señale dicha Junta General.
- i) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta.
- j) Abrir o cerrar, a nombre de la Junta de Propietarios, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ellas los fondos que correspondan a la Junta de Propietarios, girar contra ellas, cheques





u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, hasta por la suma de US\$ 500.00. Cualquier operación que comprenda una suma mayor a la aquí referida se deberá realizar con la firma conjunta del Presidente y el Secretario. Estas operaciones están previstas para cubrir con ellas los gastos y obligaciones a cargo del Presidente de la Junta Propietarios; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por año.

Requiere de autorización de la Junta de Propietarios, para: solicitar créditos, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden, así como para firmar o autorizar cualquier tipo de operación al crédito u otorgar fianzas, avales o cualquier operación que signifique compromiso, disposición o gravamen de los bienes y recursos comunes a su cargo.

- k) Representar a la Junta de Propietarios, en juicio o fuera de él, ante cualquier autoridad judicial, tribunal o corte, nacional o extranjera, ejerciendo la representación judicial de la citada Junta con las facultades generales del mandato, previstas en el Artículo 74° del Código Procesal Civil; así como ejercer las facultades especiales de: demandar o denunciar, interponer reconveniciones, recursos o peticiones, apersonarse a juicio iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, ser emplazado con la demanda, contestar demandas o denuncias, constituirse en parte civil, prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, diferir en contrario, interponer cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier persona y reasumirlo cuantas veces sea necesario.
Para conciliar, allanarse, transigir o desistirse del juicio o de la pretensión, requiere de autorización expresa de la Junta de Propietarios.
- l) Representar a la Junta de Propietarios, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje, cuando sea necesario, con las mismas limitaciones que el literal k) precedente.
- m) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la Junta de Propietarios.
- n) Representar a la Junta de Propietarios, en la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

ARTÍCULO 28°.-DEL SECRETARIO

Le compete:

- a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de la **TORRE B**.
- b) Cobrar los aportes ordinarios o extraordinarios, para cubrir los gastos comunes de acuerdo con los porcentajes de participación fijados por este **RIP** o por acuerdo de la Junta General de Propietarios, y otorgar los correspondientes comprobantes de pago.
- c) Cuidar que los pagos de los servicios comunes de la **TORRE B** estén al día.
- d) Llevar las cuentas de la administración y/o libros contables, cuando estos sean exigibles por ley.
- e) Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingreso y gastos ante la Junta de Propietarios para su aprobación. Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios y ejerzan todas las funciones que la Junta o el **RIP** le asignen.





- f) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza y preservación.
- g) Realizar, previo aviso, visitas periódicas a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el presente **RIP** o que afecten los servicios comunes.
- h) Llevar los libros de actas al día.
- i) Programar los ingresos y egresos de la Junta.
- j) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios, y ejercer todas las funciones que la Junta de Propietarios les asignen.

CAPITULO VII **DEL PROTOCOLO DE EMERGENCIAS**

ARTÍCULO 29°.- DEL PROTOCOLO

La Junta de Propietarios deberá contar obligatoriamente con un protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la **TORRE B**, 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, como a los que trabajan en ella y será de observancia obligatoria para todos los propietarios.

ARTÍCULO 30°.- OBLIGACIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS ANTE EMERGENCIAS

Corresponde a la Junta de Propietarios:

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





CAPITULO VIII **REGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES**

ARTÍCULO 31°. - PRINCIPIOS RECTORES

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

ARTÍCULO 32°. - APROBACIÓN

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

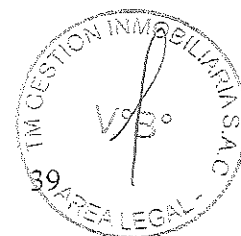
ARTÍCULO 33°. - INFRACCIONES Y SANCIONES

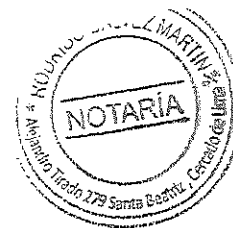
- a) Son consideradas como infracciones las siguientes:
- Desarrollar trabajos en las instalaciones o equipos generales de la **TORRE B**, salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios, o realizarlos sin el personal especializado.
 - Desarrollar trabajos con esmeriles portátiles y soldadores eléctricos sin antes colocar biombos u otros elementos de protección que impidan la proyección a distancia de chispas, en áreas o bienes de la **TORRE B**.
 - Usar pegamentos, solventes, tintas, barnices que perturben la tranquilidad de los demás propietarios, salvo que medie autorización expresa de la Junta de Propietarios.
 - Instalar carteles o modificar las fachadas, sin autorización expresa de la Junta de Propietarios y/o Junta de Propietarios, a excepción de las fachadas de los locales comerciales.
 - Arrojar residuos sólidos o desechos de cualquier naturaleza en las áreas de la **TORRE B** fuera de los espacios o recipientes destinados para tal fin.
 - Encender fuego o realizar actividades que impliquen combustión en las áreas comunes de la **TORRE B**, salvo en zonas expresamente habilitadas para ello.
 - Usar alucinógenos y cualquier otro tipo de droga ilegal.
 - Cualquier otro incumplimiento del este **RIP**.
 - Incumplir con lo señalado en el manual de convivencia que ha sido entregado por la constructora, el cual tiene la misma calidad de observancia obligatoria que el presente **RIP**.
- b) Las sanciones previstas para las infracciones tipificadas anteriormente serán oportunamente aprobadas por la Junta de Propietarios

Las sanciones pecuniarias se destinarán a los fondos del **TORRE B**.

CAPITULO IX **DEL USO COMERCIO**

ARTÍCULO 34°.- REGULACIÓN DEL USO COMERCIO





La **TORRE B** está constituida por 02 (dos) locales comerciales dedicadas al uso de comercio.

Se deja establecido que las medidas adoptadas para el funcionamiento de los locales comerciales, así como todo lo que atañe a estos en el presente **RIP**, solo podrán ser modificadas por acuerdo por mayoría calificada de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman la **TORRE B**, requiriendo además la participación y conformidad de los propietarios de los locales comerciales. Dicha conformidad deberá constar mediante la firma de los propietarios de las referidas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, en el acta correspondiente de la sesión de la junta de propietarios donde se adopte el respectivo acuerdo.

ARTÍCULO 35°.-

Se establece por el presente capítulo, que, dentro de los Locales Comerciales, se estarán permitidos los usos establecidos en la normativa vigente del índice de usos para la ubicación de actividades urbanas de la Municipalidad de Lima Metropolitana, y las normas urbanísticas aplicables.

ARTÍCULO 36°.- DE LA POSESIÓN PACÍFICA

El propietario, arrendatarios y en general, todo aquel que bajo cualquier otro título o concepto, ostente la posesión de parte o totalidad de alguna de las tiendas, deberá tener una posesión sobre ésta en forma ordenada y tranquila, evitando realizar actividades contrarias a la moral y las buenas costumbres que perturben la libre circulación en las zonas comunes o que deterioren o perjudiquen de alguna forma a otras secciones de dominio exclusivo o a las zonas o bienes comunes de la **TORRE B**.

ARTÍCULO 37°.- SERVICIOS

Se deja establecido que los Locales Comerciales cuentan con medidor de luz independiente. Asimismo, respecto del servicio de agua potable, se deja establecido que cada local comercial cuenta con contómetro interno para determinar el consumo de agua potable de forma individual, cuyo cobro, así como la proporcionalidad para el mantenimiento de determinadas zonas, bienes o servicios comunes, se realizará conforme a lo señalado en el segundo y tercer párrafo del artículo 7° del presente **RIP**.

Dejándose establecido que los gastos que, por su naturaleza, existirán gastos que serán asumidos en conjunto con los departamentos de la Torre B, así como con las unidades de propiedad exclusiva de todo el Proyecto Inmobiliario conforme a lo establecido en el presente **RIP** y **RIG**. Así mismo, existirán zonas comunes que serán destinados exclusivamente a los locales comerciales y/o tiendas que se ubiquen en el Proyecto Inmobiliario, 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

Los que serán pagados en cuanto a su mantenimiento, bajo el criterio de área ocupada y conforme a lo establecido en el inciso c) del artículo 7° del **RIG**.





ARTÍCULO 38°.- DE LA RESPONSABILIDAD POR DAÑOS

El propietario de los Locales Comerciales será responsable por los daños y perjuicios que pudieran suceder en el Conjunto Residencial Jardines de Santa Beatriz, producto de alguna circunstancia (siniestro, incendio, etc.) y/u obra de edificación dentro de alguna de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que afecten la estructura y/o estilo arquitectónico de la **TORRE B o UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

Asimismo, se deja establecido que el propietario podrá arrendarlo en cualquiera de sus formas y este será responsable por el pago del mantenimiento ante la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 39°.- DE LAS LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO

El propietario de los locales comerciales será el responsable de obtener la licencia de funcionamiento y Certificado ITSE y/o en su caso verificar que su arrendatario y/u otros ocupantes cuentan con dicha autorización municipal antes del inicio de sus actividades comerciales y que sólo puedan funcionar si cuentan con los permisos debidamente otorgados por la entidad competente, así como informar de estos hechos a la administración y/o a la Junta de propietarios.

ARTÍCULO 40°.- DE LA AFECTACIÓN A LA SEGURIDAD DE LA TORRE B Y PROYECTO INMOBILIARIO

Por ningún motivo a causa de las actividades a realizarse sobre alguna de los Locales Comerciales se podrá afectar la seguridad o salubridad de los Jardines de Santa Beatriz; no se perturbará la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentará contra la moral y las buenas costumbres, operando bajo lo señalado en el presente **RIP**, respetando la normativa vigente y aplicable en el presente caso.

En caso de disturbio o episodio que pueda perjudicar la tranquilidad de la edificación, es responsabilidad del propietario y/o arrendatario al retirar de inmediato a la persona o de iniciar las acciones legales correspondientes para retirar del edificio a cualquier persona que, debido a su autorización, ocupe su unidad inmobiliaria.

ARTÍCULO 41°.- DE LOS ARRENDATARIOS

El propietario, arrendatario y/o ocupante de las tiendas no podrá afectar, perturbar u ocupar permanentemente, las áreas destinadas a la circulación o cualquier otro uso común de los Jardines de Santa Beatriz.

ARTÍCULO 42°.- ESPECIFICACIONES GENERALES PARA LOS LOCALES COMERCIALES

- a) Queda prohibido generar ruidos molestos en las tiendas, más allá que los propios generados de un acondicionamiento y/o remodelación, señalándose que las obras de acondicionamiento y/o remodelación no podrán realizarse sin contar con comunicación y/o autorización municipal y realizarse dentro de los horarios permitidos, se deberá considerar el siguiente horario: De lunes a viernes de 8:30 a.m. a 5:30 p.m. y sábado de 8:30 a.m. a 1:00 p.m. Para lo cual deberá





- informar a la Administración, precisando el tiempo estimado de trabajo, quien a su vez comunicará a los copropietarios sobre dichas actividades.
El ingreso de contratistas para realizar trabajos al interior de las tiendas, deberán ser coordinados previamente con el propietario y la administración, por consiguiente, se deberá poner a su conocimiento la relación de los trabajadores que estarán a cargo de las obras.
- b) Está prohibido realizar obras que perturben la libre circulación en las zonas comunes particulares o generales o que deterioren o perjudiquen de alguna forma a otras unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva o a las zonas o bienes comunes.
 - c) El funcionamiento y horarios de funcionamiento de las tiendas se ceñirá a lo dispuesto por la Municipalidad de Lima Metropolitana y las normas urbanísticas aplicables.
 - d) Estará prohibido realizar testeos o entregar volantes en la puerta de alguna de las tiendas, abordando de manera agresiva a los vecinos de la **TORRE B**.
 - e) Se está permitido el uso de su fachada únicamente para la ubicación de un letrero publicitario que no sea disonante con el diseño de la **TORRE B y/o LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, es decir no podrá ubicar cualquier aviso que salga del perímetro de su propiedad privada o que no cuente con autorización municipal, debiendo presentar dicho aviso publicitario principal un modelo sobrio y no pudiendo invadir la fachada de terceros
 - f) El propietario, arrendatarios y en general, todo aquel que bajo cualquier otro título o concepto, ostente la posesión de parte o totalidad de alguna de las tiendas, deberá tener una posesión en forma ordenada y tranquila, evitando realizar actividades contrarias a la moral y las buenas costumbres.
 - g) El propietario deberá controlar que los locales comerciales expendan solamente los productos que indica la Licencia Municipal.
 - h) La basura de los locales comerciales deberá ser recolectadas en bolsas selladas y colocadas en el cuarto de basura respectivo, a partir de las veinte horas (20:00) previa coordinación con el personal de vigilancia.
 - i) No se permitirá colocar equipos de música al exterior de los locales comerciales. Asimismo, queda prohibido colocar música en volumen alto que perturbe la tranquilidad de los propietarios de **Los Jardines de Santa Beatriz**.
 - j) Para efectuar una mudanza, se deberá obtener una autorización escrita del propietario y comunicarlo con una anticipación mínima de 48 horas.
 - k) En caso de incumplimiento e inobservancia de las disposiciones previstas en el presente capítulo, la Junta Directiva amonestará al propietario de alguna de los locales comerciales, mediante una comunicación escrita indicando las faltas verificadas, en caso de reincidencia, entendiéndose por lo último a la suma de dos amonestaciones consecutivas en un mismo año, se aplicará una multa equivalente a una cuota de mantenimiento.
Los propietarios de los locales comerciales tendrán un plazo de quince (15) días calendario, contados desde que reciba la notificación, para cancelar la multa correspondiente en la cuenta recaudadora del edificio. Si persiste en infringir las normas se impondrá la multa antes detallada de forma acumulativa y hasta que cumpla con cancelar el valor de la sanción impuesta. Sin Perjuicio de ello, de no pagar la multa señalada en el plazo de quince (15) días calendario a que se hace referencia, la Junta de Propietarios tendrá la facultad para iniciar las acciones legales que conlleven a una acción de cobranza coactiva.
 - l) No se está permitido el ingreso de los usuarios de los locales comerciales a las instalaciones propias de la **TORRE B**.





ARTÍCULO 43º.- DE SUS ESTACIONAMIENTOS

Los estacionamientos de uso de los Locales Comerciales, si los hubiera, deberán tener las siguientes consideraciones:

- a) Se podrán utilizar estos estacionamientos para el parqueo de los usuarios de los Locales Comerciales, bajo responsabilidad del propietario.
- b) Se debe señalar que la carga y descarga para el abastecimiento del Local Comercial, será únicamente a través de las zonas establecidas y en horarios específicos otorgados por la Junta y generando el menor impacto del ruido molesto que esta actividad pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos.
- c) Los propietarios de las tiendas podrán parquear sus vehículos y únicamente en las cocheras de su propiedad, cuidando de no invadir los estacionamientos vecinos ni de obstaculizar las áreas comunes. Señalándose que en caso se utilicen estacionamientos que no son de propiedad serán sancionados con una carta de notificación y una multa.
- d) La velocidad máxima de circulación en dicho nivel será de 10 km/h.
- e) La circulación de los vehículos debe realizarse con las luces encendidas.
- f) La altura máxima permitida de los vehículos es de 2.10m
- g) Está prohibido el almacenamiento de muebles/cajas u otros objetos en los estacionamientos.

CAPITULO X **DISPOSICIONES FINALES**

ARTÍCULO 44º- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

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

- a) Vía arbitral: cualquier conflicto y/o controversia surgida como consecuencia de la interpretación, aplicación, validez y eficacia de todos los artículos contenido en el capítulo v del presente reglamento interno. a estos efectos, se someterá el conflicto y/o controversia a un arbitraje de derecho, en el cual se solucionará y 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 arbitro, su nombramiento será realizado por el centro de arbitraje nacional del ministerio de justicia, de conformidad con lo establecido por el decreto legislativo N° 1071 que norma el arbitraje.
- b) Vía judicial: cualquier conflicto y/o controversia surgida como consecuencia de la interpretación, aplicación, validez y eficacia de cualquier artículo del presente





reglamento interno, salvo aquellos contenidos en el capítulo v del presente reglamento interno.

Se 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 N° 27157 y por su reglamento aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC.

ARTÍCULO 45°- SUPLETORIEDAD DE LAS NORMAS.

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

ARTÍCULO 46°.- CONOCIMIENTO DEL PRESENTE REGLAMENTO.

Todos los propietarios declaran conocer el texto del presente **RIP** y el **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 unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, y exigirles su cumplimiento; asumiendo la condición de responsable solidario ante la Junta de Propietarios, por las obligaciones de orden económico.

De otro lado, se deja constancia que desde la entrega de posesión de sus inmuebles, los propietarios (a su vez inquilinos y/o posesionarios) quedan obligados al cumplimiento de las normas del presente **RIP** y obligados a dar por recibidas las áreas, zonas y/o bienes comunes de la **TORRE B** por el medio que haya establecido la promotora/constructora, sea a través de la Administración, Comité Provisional de recepción de áreas, zonas y/o bienes comunes y/o a través de una constatación notarial del hecho relacionado a la entrega de la **TORRE B** en el que se detallarán las áreas, zonas y/o bienes comunes materia de entrega.

De igual forma indicar que, desde que un propietario recibe la posesión de su inmueble será el único obligado a pagar los tributos municipales, servicios, cuotas de mantenimiento y cualquier otro pago que, como propietario, le corresponda asumir, haya inscrito o no su contrato ante el Registro de Predios de Lima.

ARTÍCULO 47°.- DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

El presidente de la junta de propietarios será elegido cuando exista pluralidad de propietarios. Para ello, se deja establecido que la convocatoria para la primera sesión extraordinaria de la Junta de Propietarios de la **TORRE B**, en la que se elegirá al primer presidente de ésta y a su directiva, si fuera el caso, la podrá realizar **LA PROMOTORA**, quien podrá efectuar la convocatoria a sola firma y actuar como presidente de debates en dicha sesión, dejándose establecido que de no aprobarse una elección por parte de los propietarios asistentes, se deberá indicar el resultado de dicha sesión a los propietarios de la **TORRE B**, mediante comunicado vía correo electrónico adjuntando el acta respectiva.

ARTÍCULO 48°.- AUTORIZACION DE OBRAS A LA PROMOTORA





Siendo que "Los Jardines de Santa Beatriz" es un proyecto inmobiliario en desarrollo, y que se viene ejecutando en (03) tres etapas, las mismas que comprenden a la **TORRE A, TORRE B, TORRE C** y el **Bloque de Estacionamientos y Depósitos**; **LA PROMOTORA** estará autorizada a ejecutar las obras de construcción correspondientes incluidos aquellos que se requieran en la **TORRE B** al que le corresponde el presente RIP, en virtud a los permisos y licencia municipal que obtengan, a efectos de concretar integralmente el Proyecto Inmobiliario, pudiendo por tanto ingresar a la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** donde se desarrollarán las construcciones antes señaladas, con personal obrero, maquinaria, herramientas y equipos, no requiriendo para dicho fin acuerdo u autorización de la Junta de Propietarios, siendo suficiente que **LA PROMOTORA** informe mediante carta a la Junta de Propietarios del inicio y fin de estas construcciones, como el personal y contratistas autorizados para ingreso a las zonas de construcción. Esta disposición solo podrá ser modificada por unanimidad.

ARTÍCULO 49.- USO DE LAS AREAS COMUNES GENERALES POR PARTE DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA TORRE B

Se establece que los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que resulten de la **TORRE B** y el **Bloque de Estacionamientos y Depósitos** (a excepción de los propietarios, arrendatarios y/o poseedores de los locales comerciales), podrán hacer uso de las áreas comunes generales que fueron construídas en la **TORRE C** y de las que se ubicarán en la futura **TORRE A**, conforme lo establezca el **RIG**.

CAPITULO XI CLAUSULAS TRANSITORIAS

ARTÍCULO 50°.- 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 y difusión 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.

ARTÍCULO 51°.- DEL USO EXCLUSIVO PROVISIONAL DE LAS ÁREAS Y/O ZONAS COMUNES GENERALES PET SHOWER Y LAVANDERÍA

A efectos de garantizar una adecuada convivencia durante la ejecución del Proyecto Inmobiliario, la continuidad del servicio, mientras no se encuentre formalmente inscrita la Junta General de Propietarios, por su ubicación y conforme al acta de recepción de la misma, se establece que las zonas comunes generales denominadas **Pet Shower** y **Lavandería** ubicadas en la **TORRE B** serán de uso exclusivo de los propietarios de la **TORRE B**, tomando en consideración los incisos e) y g) del artículo 5° del RIG, en lo que corresponda a su uso, mantenimiento y administración

Dicho uso exclusivo tendrá carácter provisional y se mantendrá hasta que se constituya y/o formalice la Junta General de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, momento a partir del cual el uso, administración y mantenimiento de dichas áreas se regirá conforme a lo dispuesto en el Reglamento Interno General.


En tal sentido:

- a) Todos los propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ** reconocen expresamente que la lavandería y el Pet Shower son bienes comunes generales, por lo que no podrá desconocerse dicha condición, ni adoptarse decisiones unilaterales que afecten su uso, continuidad o destino.
- b) No procederá la resolución, terminación o modificación de los acuerdos de uso y administración vigentes de la lavandería y el Pet Shower por decisión particular de una torre o bloque de estacionamientos y depósitos o administración, mientras no se encuentre constituida la Directiva de la Junta General de Propietarios.
- c) Constituida la Directiva de la Junta General de Propietarios, la administración de dichas áreas será transferida a la Administración General, la cual las gestionará respetando los usos existentes, las normas internas y las condiciones operativas vigentes, salvo acuerdo válido de la propia Junta General.


POR TANTO:

Sírvase Ud. Sr. Registrador inscribir conforme a Ley.

Lima, 24 de marzo del 2026.


.....
TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C
Rossmly Aycarraz Yaranga
DNI N° 44569930




.....
Cesar Augusto Seclen Cruz
Apoderado
TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C
TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C
Cesar Augusto Seclen Cruz
DNI N° 10867591



LEGALIZACIÓN
AL DORSO



CERTIFICO: La autenticidad de las firmas que se encuentran en el anverso corresponden a: **ROSSMY ALCARRAZ YARANGA**, identificada con D.N.I. N° 44569930 y **CESAR AUGUSTO SECLÉN CRUZ**, identificado con D.N.I. N° 10867591, quienes proceden en representación de **TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C.**, según poder inscrito en la Partida N° 12911673 Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Lima, 25 de Marzo de 2026. **BPM**



EL NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD
SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO
(ART 108 DEL D.L. 1049)

Rodrigo Gálvez Martín
NOTARIO DE LIMA

DOCUMENTO NO
REDACTADO EN
ESTA NOTARIA



507