

000054



SEÑOR REGISTRADOR:

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

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

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




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

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

000055



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

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

**COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL**

CAPITULO I
ASPECTOS GENERALES

Artículo 1°.- OBLIGATORIEDAD Y DESIGNACIÓN ABREVIADA.

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

El presente **RIP** contiene las normas de funcionamiento relacionadas al **SECTOR C** y sus respectivos órganos.

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

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

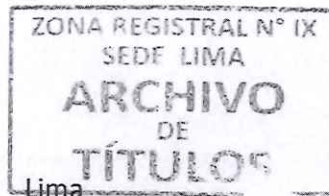
CAPITULO II
UNIDAD INMOBILIARIA - SECTOR C

Artículo 2°.- CARACTERÍSTICAS.

Las características del **SECTOR C**, son las siguientes:

- a) **Ubicación:**
Departamento: Lima


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



000056



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

b) Descripción y Uso:

El SECTOR C, el cual actualmente consta de 81 unidades inmobiliarias ejecutadas y un área reservada de ampliación de dicho bloque, en el cual se construirán unidades inmobiliarias exclusivas, de los mismos usos:

77 departamentos Uso: Vivienda
 04 tiendas Uso: Comercial



Artículo 3°.- SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

El SECTOR C cuenta con las siguientes secciones de propiedad exclusiva:

SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ					
Nº	Denominación	Área ocupada	Área techada	Área Libre	Usos
SECTOR C					
PRIMER PISO					
1	Tienda 08	80,76	80,76	0,00	Comercio
2	Tienda 09	46,24	46,24	0,00	Comercio
3	Tienda 10	46,70	46,70	0,00	Comercio
4	Tienda 11	41,59	41,59	0,00	Comercio
5	Departamento 101	98,82	72,19	26,63	Vivienda
6	Departamento 102	101,75	75,15	26,60	Vivienda
SEGUNDO PISO					
7	Departamento 201	77,66	77,66	0,00	Vivienda
8	Departamento 202	65,75	62,30	3,45	Vivienda
9	Departamento 203	88,74	83,70	5,04	Vivienda
10	Departamento 204	75,14	75,14	0,00	Vivienda
11	Departamento 205	72,20	72,20	0,00	Vivienda
TERCER PISO					
12	Departamento 301	77,66	77,66	0,00	Vivienda
13	Departamento 302	62,22	62,22	0,00	Vivienda
14	Departamento 303	83,78	83,78	0,00	Vivienda
15	Departamento 304	75,14	75,14	0,00	Vivienda
16	Departamento 305	72,20	72,20	0,00	Vivienda
CUARTO PISO					

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL



17	Departamento 401	77,66	77,66	0,00	Vivienda
18	Departamento 402	62,22	62,22	0,00	Vivienda
19	Departamento 403	83,78	83,78	0,00	Vivienda
20	Departamento 404	75,14	75,14	0,00	Vivienda
21	Departamento 405	72,20	72,20	0,00	Vivienda
QUINTO PISO					
22	Departamento 501	77,66	77,66	0,00	Vivienda
23	Departamento 502	62,22	62,22	0,00	Vivienda
24	Departamento 503	83,78	83,78	0,00	Vivienda
25	Departamento 504	75,14	75,14	0,00	Vivienda
26	Departamento 505	72,20	72,20	0,00	Vivienda
SEXTO PISO					
27	Departamento 601	77,66	77,66	0,00	Vivienda
28	Departamento 602	62,22	62,22	0,00	Vivienda
29	Departamento 603	83,78	83,78	0,00	Vivienda
30	Departamento 604	75,14	75,14	0,00	Vivienda
31	Departamento 605	72,20	72,20	0,00	Vivienda
SETIMO PISO					
32	Departamento 701	77,66	77,66	0,00	Vivienda
33	Departamento 702	62,22	62,22	0,00	Vivienda
34	Departamento 703	83,78	83,78	0,00	Vivienda
35	Departamento 704	75,14	75,14	0,00	Vivienda
36	Departamento 705	72,20	72,20	0,00	Vivienda
OCTAVO PISO					
37	Departamento 801	77,66	77,66	0,00	Vivienda
38	Departamento 802	62,22	62,22	0,00	Vivienda
39	Departamento 803	83,78	83,78	0,00	Vivienda
40	Departamento 804	75,14	75,14	0,00	Vivienda
41	Departamento 805	72,20	72,20	0,00	Vivienda
NOVENO PISO					
42	Departamento 901	77,66	77,66	0,00	Vivienda
43	Departamento 902	62,22	62,22	0,00	Vivienda
44	Departamento 903	83,78	83,78	0,00	Vivienda
45	Departamento 904	75,14	75,14	0,00	Vivienda
46	Departamento 905	72,20	72,20	0,00	Vivienda
DECIMO PISO					
47	Departamento 1001	77,66	77,66	0,00	Vivienda
48	Departamento 1002	62,22	62,22	0,00	Vivienda
49	Departamento 1003	83,78	83,78	0,00	Vivienda

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

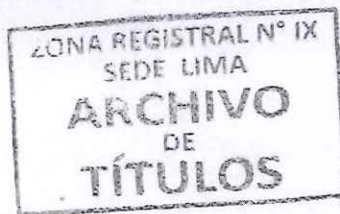
ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

CORIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

CONZALES LOI

50	Departamento 1004	75,14	75,14	0,00	Vivienda
51	Departamento 1005	72,20	72,20	0,00	Vivienda
DECIMO PRIMER PISO					
52	Departamento 1101	77,66	77,66	0,00	Vivienda
53	Departamento 1102	62,22	62,22	0,00	Vivienda
54	Departamento 1103	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO SEGUNDO PISO					
55	Departamento 1201	77,66	77,66	0,00	Vivienda
56	Departamento 1202	62,22	62,22	0,00	Vivienda
57	Departamento 1203	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO TERCER PISO					
58	Departamento 1301	77,66	77,66	0,00	Vivienda
59	Departamento 1302	62,22	62,22	0,00	Vivienda
60	Departamento 1303	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO CUARTO PISO					
61	Departamento 1401	77,66	77,66	0,00	Vivienda
62	Departamento 1402	62,22	62,22	0,00	Vivienda
63	Departamento 1403	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO QUINTO PISO					
64	Departamento 1501	77,66	77,66	0,00	Vivienda
65	Departamento 1502	62,22	62,22	0,00	Vivienda
66	Departamento 1503	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO SEXTO PISO					
67	Departamento 1601	77,66	77,66	0,00	Vivienda
68	Departamento 1602	62,22	62,22	0,00	Vivienda
69	Departamento 1603	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO SEPTIMO PISO					
70	Departamento 1701	77,66	77,66	0,00	Vivienda
71	Departamento 1702	62,22	62,22	0,00	Vivienda
72	Departamento 1703	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO OCTAVO PISO					
73	Departamento 1801	77,66	77,66	0,00	Vivienda
74	Departamento 1802	62,22	62,22	0,00	Vivienda
75	Departamento 1803	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO NOVENO PISO					
76	Departamento 1901	77,66	77,66	0,00	Vivienda
77	Departamento 1902	62,22	62,22	0,00	Vivienda
78	Departamento 1903	83,78	83,78	0,00	Vivienda
VIGESIMO PISO					



79	Departamento 2001	77,66	77,66	0,00	Vivienda
80	Departamento 2002	62,22	62,22	0,00	Vivienda
81	Departamento 2003	83,78	83,78	0,00	Vivienda

ARTÍCULO 4°.- ÁREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN DEL SECTOR C.

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

ÁREAS DE PROPIEDAD COMUN DEL SECTOR C					
Ítem	Denominación	Área ocupada	Área techada	Área Libre	DESTINO
PLANTA PRIMER PISO					
	Área común Sector C N° 01-A	269.42	50.61	218.81	Social
	Ducto 01	0.32	0.00	0.32	Ducto
	Ducto 02	0.24	0.00	0.24	Ducto
	Ducto 03	0.25	0.00	0.25	Ducto
	Ducto 04	0.24	0.00	0.24	Ducto
	Ducto 05	0.23	0.00	0.23	Ducto
PLANTA SEGUNDO PISO					
	Área Común Sector C N° 01	56.73	47.51	9.22	Circulación
	Pozo de iluminación N° 01	49.70	0.00	49.70	Iluminación
	Pozo de iluminación N° 02	421.61	0.00	421.61	Iluminación
	Ducto 06	0.32	0.00	0.32	Ducto
	Ducto 07	0.24	0.00	0.24	Ducto
	Ducto 08	0.12	0.00	0.12	Ducto
	Ducto 09	0.81	0.00	0.81	Ducto
	Ducto 10	0.23	0.00	0.23	Ducto
	Ducto 11	0.24	0.00	0.24	Ducto
	Ducto 12	0.25	0.00	0.25	Ducto
PLANTA TERCER PISO					
	Área Común Sector C N° 02	56.73	50.40	6.33	Cirulación
	Pozo de iluminación N° 03	49.70	0.00	49.70	Iluminación
	Pozo de iluminación N° 04	430.10	0.00	430.10	Iluminación
	Ducto 13	0.32	0.00	0.32	Ducto
	Ducto 14	0.24	0.00	0.24	Ducto

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

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
000080 OCT. 2025
**COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL**
JOSÉ GONZÁLES LOPEZ

Ducto 15	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 16	0.81	0.00	0.81	Ducto
Ducto 17	0.23	0.00	0.23	Ducto
Ducto 18	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 19	0.25	0.00	0.25	Ducto
PLANTA CUARTO PISO				
Área Común Sector C N° 03	56.73	50.40	6.33	Circulación
Pozo de iluminación N° 05	49.70	0.00	49.70	Iluminación
Pozo de iluminación N° 06	430.10	0.00	430.10	Iluminación
Ducto 20	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 21	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 22	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 23	0.81	0.00	0.81	Ducto
Ducto 24	0.23	0.00	0.23	Ducto
Ducto 25	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 26	0.25	0.00	0.25	Ducto
PLANTA QUINTO PISO				
Área Común Sector C N° 04	56.73	48.58	8.15	Circulación
Pozo de iluminación N° 07	49.70	0.00	49.70	iluminación
Pozo de iluminación N° 08	430.10	0.00	430.10	iluminación
Ducto 27	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 28	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 29	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 30	0.81	0.00	0.81	Ducto
Ducto 31	0.23	0.00	0.23	Ducto
Ducto 32	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 33	0.25	0.00	0.25	Ducto
PLANTA SEXTO PISO				
Área Común Sector C N° 05	56.73	48.58	8.15	Circulación
Pozo de iluminación N° 09	49.70	0.00	49.70	iluminación
Pozo de iluminación N° 10	430.10	0.00	430.10	iluminación
Ducto 34	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 35	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 36	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 37	0.81	0.00	0.81	Ducto
Ducto 38	0.23	0.00	0.23	Ducto
Ducto 39	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 40	0.25	0.00	0.25	Ducto
PLANTA SETIMO PISO				


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

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
17 OCT. 2025
000061
COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL
JUAN SANTOS DÍAZ FLORES

Área Común Sector C N° 06	56.73	48.58	8.15	Circulación
Pozo de iluminación N° 11	49.70	0.00	49.70	Iluminación
Pozo de iluminación N° 12	430.10	0.00	430.10	Iluminación
Ducto 41	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 42	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 43	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 44	0.81	0.00	0.81	Ducto
Ducto 45	0.23	0.00	0.23	Ducto
Ducto 46	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 47	0.25	0.00	0.25	Ducto
PLANTA OCTAVO PISO				
Área Común Sector C N° 07	56.73	48.81	7.92	Circulación
Pozo de iluminación N° 13	49.70	0.00	49.70	Iluminación
Pozo de iluminación N° 14	430.10	0.00	430.10	Iluminación
Ducto 48	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 49	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 50	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 51	0.81	0.00	0.81	Ducto
Ducto 52	0.23	0.00	0.23	Ducto
Ducto 53	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 54	0.25	0.00	0.25	Ducto
PLANTA NOVENO PISO				
Área Común Sector C N° 08	56.73	49.10	7.63	Circulación
Pozo de iluminación N° 15	49.70	0.00	49.70	Iluminación
Pozo de iluminación N° 16	430.10	0.00	430.10	Iluminación
Ducto 55	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 56	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 57	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 58	0.81	0.00	0.81	Ducto
Ducto 59	0.23	0.00	0.23	Ducto
Ducto 60	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 61	0.25	0.00	0.25	Ducto
PLANTA DECIMO PISO				
Área Común Sector C N° 09	56.73	49.10	7.63	Circulación
Pozo de iluminación N° 17	49.70	0.00	49.70	Iluminación
Pozo de iluminación N° 18	430.10	0.00	430.10	Iluminación
Ducto 62	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 63	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 64	0.12	0.00	0.12	Ducto


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

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

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

**COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL**

CONZALES LOU

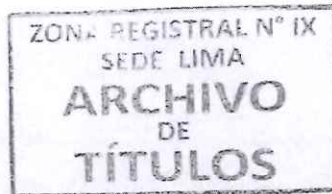
Ducto 65	0.81	0.00	0.81	Ducto
Ducto 66	0.23	0.00	0.23	Ducto
Ducto 67	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 68	0.25	0.00	0.25	Ducto
PLANTA DECIMO PRIMER PISO				
Área Común Sector C N° 10	204.78	100.24	104.54	Social
Pozo de iluminación N° 19	49.70	0.00	49.70	Iluminación
Pozo de iluminación N° 20	430.10	0.00	430.10	Iluminación
Ducto 69	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 70	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 71	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 72	0.81	0.00	0.81	Ducto
PLANTA SECIMO SEGUNDO PISO				
Área Común Sector C N° 11	57.64	49.75	7.89	Circulación
Pozo de iluminación N° 21	626.95	0.00	626.95	Iluminación
Ducto 73	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 74	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 75	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 76	0.81	0.00	0.81	Ducto
DECIMO TERCER PISO				
Área Común Sector C N° 12	57.64	46.86	10.78	Circulación
Pozo de iluminación N° 22	626.95	0.00	626.95	Iluminación
Ducto 77	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 78	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 79	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 80	0.81	0.00	0.81	Ducto
DECIMO CUARTO PISO				
Área Común Sector C N° 13	57.64	48.45	9.19	Circulación
Pozo de iluminación N° 23	626.95	0.00	626.95	Iluminación
Ducto 81	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 82	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 83	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 84	0.81	0.00	0.81	Ducto
DECIMO QUINTO PISO				
Área Común Sector C N° 14	57.64	49.36	8.28	Circulación
Pozo de iluminación N° 24	626.95	0.00	626.95	Iluminación
Ducto 85	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 86	0.24	0.00	0.24	Ducto


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

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

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
000067
17 OCT. 2025
**COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL**

Ducto 87	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 88	0.81	0.00	0.81	Ducto
DECIMO SEXTO PISO				
Área Común Sector C N° 15	57.64	47.77	9.87	Circulación
Pozo de iluminación N° 25	626.95	0.00	626.95	Iluminación
Ducto 89	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 90	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 91	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 92	0.81	0.00	0.81	Ducto
DECIMO SETIMO PISO				
Área Común Sector C N° 16	57.64	47.77	9.87	Circulación
Pozo de iluminación N° 26	626.95	0.00	626.95	Iluminación
Ducto 93	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 94	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 95	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 96	0.81	0.00	0.81	Ducto
DECIMO OCTAVO PISO				
Área Común Sector C N° 17	57.64	49.36	8.28	Circulación
Pozo de iluminación N° 27	626.95	0.00	626.95	Iluminación
Ducto 97	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 98	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 99	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 100	0.81	0.00	0.81	Ducto
DECIMO NOVENO PISO				
Área Común Sector C N° 18	57.64	47.77	9.87	Circulación
Pozo de iluminación N° 28	626.95	0.00	626.95	Iluminación
Ducto 101	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 102	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 103	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 104	0.81	0.00	0.81	Ducto
VIGESIMO PISO				
Área Común Sector C N° 19	57.64	46.47	11.17	Circulación
Pozo de iluminación N° 29	626.95	0.00	626.95	Iluminación
Ducto 105	0.32	0.00	0.32	Ducto
Ducto 106	0.24	0.00	0.24	Ducto
Ducto 107	0.12	0.00	0.12	Ducto
Ducto 108	0.81	0.00	0.81	Ducto
PLANTA TECHOS				
Área Común Sector C N° 20	282.72	3.87	278.85	Techo



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

Descripción de los **BIENES COMUNES** del **SECTOR C**.

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

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

ARTÍCULO 5º.- SERVICIOS COMUNES DEL SECTOR C

Los servicios comunes con los que contará el **SECTOR C** son los siguientes:

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

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

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva del **SECTOR C** respecto de la propiedad de las áreas y bienes comunes del citado módulo, se atribuirá en función del AREA OCUPADA de cada sección exclusiva independizada.

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


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

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

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



CUADRO 1

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A LAS AREAS OCUPADAS

Nº	Denominación	Área ocupada	%
Sector C			
1	Tienda 08	80.76	1.351
2	Tienda 09	46.24	0.775
3	Tienda 10	46.70	0.781
4	Tienda 11	41.59	0.695
5	Departamento 101	98.82	1.650
6	Departamento 102	101.75	1.698
7	Departamento 201	77.66	1.294
8	Departamento 202	65.75	1.096
9	Departamento 203	88.74	1.479
10	Departamento 204	75.14	1.252
11	Departamento 205	72.20	1.203
12	Departamento 301	77.66	1.294
13	Departamento 302	62.22	1.037
14	Departamento 303	83.78	1.396
15	Departamento 304	75.14	1.252
16	Departamento 305	72.20	1.203
17	Departamento 401	77.66	1.294
18	Departamento 402	62.22	1.037
19	Departamento 403	83.78	1.396
20	Departamento 404	75.14	1.252
21	Departamento 405	72.20	1.203
22	Departamento 501	77.66	1.294
23	Departamento 502	62.22	1.037
24	Departamento 503	83.78	1.396
25	Departamento 504	75.14	1.252
26	Departamento 505	72.20	1.203
27	Departamento 601	77.66	1.294
28	Departamento 602	62.22	1.037
29	Departamento 603	83.78	1.396
30	Departamento 604	75.14	1.252
31	Departamento 605	72.20	1.203

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

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

32	Departamento 701	77.66	1.294
33	Departamento 702	62.22	1.037
34	Departamento 703	83.78	1.396
35	Departamento 704	75.14	1.252
36	Departamento 705	72.20	1.203
37	Departamento 801	77.66	1.294
38	Departamento 802	62.22	1.037
39	Departamento 803	83.78	1.396
40	Departamento 804	75.14	1.252
41	Departamento 805	72.20	1.203
42	Departamento 901	77.66	1.294
43	Departamento 902	62.22	1.037
44	Departamento 903	83.78	1.396
45	Departamento 904	75.14	1.252
46	Departamento 905	72.20	1.203
47	Departamento 1001	77.66	1.294
48	Departamento 1002	62.22	1.037
49	Departamento 1003	83.78	1.396
50	Departamento 1004	75.14	1.252
51	Departamento 1005	72.20	1.203
52	Departamento 1101	77.66	1.294
53	Departamento 1102	62.22	1.037
54	Departamento 1103	83.78	1.396
55	Departamento 1201	77.66	1.294
56	Departamento 1202	62.22	1.037
57	Departamento 1203	83.78	1.396
58	Departamento 1301	77.66	1.294
59	Departamento 1302	62.22	1.037
60	Departamento 1303	83.78	1.396
61	Departamento 1401	77.66	1.294
62	Departamento 1402	62.22	1.037
63	Departamento 1403	83.78	1.396
64	Departamento 1501	77.66	1.294
65	Departamento 1502	62.22	1.037
66	Departamento 1503	83.78	1.396
67	Departamento 1601	77.66	1.294
68	Departamento 1602	62.22	1.037


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

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

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

69	Departamento 1603	83.78	1.396
70	Departamento 1701	77.66	1.294
71	Departamento 1702	62.22	1.037
72	Departamento 1703	83.78	1.396
73	Departamento 1801	77.66	1.294
74	Departamento 1802	62.22	1.037
75	Departamento 1803	83.78	1.396
76	Departamento 1901	77.66	1.294
77	Departamento 1902	62.22	1.037
78	Departamento 1903	83.78	1.396
79	Departamento 2001	77.66	1.294
80	Departamento 2002	62.22	1.037
81	Departamento 2003	83.78	1.396
	Total	5999.95	100.000

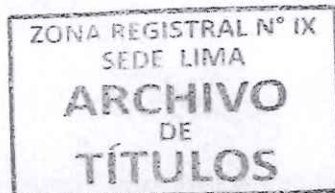
Artículo 7°.- Participación en los gastos comunes del SECTOR C.

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

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

- El área de parrillas
- Jardín
- Piscina
- Escaleras
- Ascensores
- SS.HH Varones y IISS
- Hall de ascensores
- Techo


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



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

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A LAS AREAS OCUPADAS			
Nº	Denominación	Área ocupada	%
Sector C			
1	Departamento 101	98.82	1.707
2	Departamento 102	101.75	1.750
3	Departamento 201	77.66	1.343
4	Departamento 202	65.75	1.137
5	Departamento 203	88.74	1.534
6	Departamento 204	75.14	1.299
7	Departamento 205	72.20	1.248
8	Departamento 301	77.66	1.343
9	Departamento 302	62.22	1.076
10	Departamento 303	83.78	1.448
11	Departamento 304	75.14	1.299
12	Departamento 305	72.20	1.248
13	Departamento 401	77.66	1.343
14	Departamento 402	62.22	1.076
15	Departamento 403	83.78	1.448
16	Departamento 404	75.14	1.299
17	Departamento 405	72.20	1.248
18	Departamento 501	77.66	1.343
19	Departamento 502	62.22	1.076
20	Departamento 503	83.78	1.448
21	Departamento 504	75.14	1.299
22	Departamento 505	72.20	1.248
23	Departamento 601	77.66	1.343
24	Departamento 602	62.22	1.076
25	Departamento 603	83.78	1.448
26	Departamento 604	75.14	1.299
27	Departamento 605	72.20	1.248
28	Departamento 701	77.66	1.343
29	Departamento 702	62.22	1.076


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

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

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
007067 2025
**COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL**

30	Departamento 703	83.78	1.448
31	Departamento 704	75.14	1.299
32	Departamento 705	72.20	1.248
33	Departamento 801	77.66	1.343
34	Departamento 802	62.22	1.076
35	Departamento 803	83.78	1.448
36	Departamento 804	75.14	1.299
37	Departamento 805	72.20	1.248
38	Departamento 901	77.66	1.343
39	Departamento 902	62.22	1.076
40	Departamento 903	83.78	1.448
41	Departamento 904	75.14	1.299
42	Departamento 905	72.20	1.248
43	Departamento 1001	77.66	1.343
44	Departamento 1002	62.22	1.076
45	Departamento 1003	83.78	1.448
46	Departamento 1004	75.14	1.299
47	Departamento 1005	72.20	1.248
48	Departamento 1101	77.66	1.343
49	Departamento 1102	62.22	1.076
50	Departamento 1103	83.78	1.448
51	Departamento 1201	77.66	1.343
52	Departamento 1202	62.22	1.076
53	Departamento 1203	83.78	1.448
54	Departamento 1301	77.66	1.343
55	Departamento 1302	62.22	1.076
56	Departamento 1303	83.78	1.448
57	Departamento 1401	77.66	1.343
58	Departamento 1402	62.22	1.076
59	Departamento 1403	83.78	1.448
60	Departamento 1501	77.66	1.343
61	Departamento 1502	62.22	1.076
62	Departamento 1503	83.78	1.448
63	Departamento 1601	77.66	1.343
64	Departamento 1602	62.22	1.076
65	Departamento 1603	83.78	1.448
66	Departamento 1701	77.66	1.343

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

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
17 OCT. 2025
000070
COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

67	Departamento 1702	62.22	1.076
68	Departamento 1703	83.78	1.448
69	Departamento 1801	77.66	1.343
70	Departamento 1802	62.22	1.076
71	Departamento 1803	83.78	1.448
72	Departamento 1901	77.66	1.343
73	Departamento 1902	62.22	1.076
74	Departamento 1903	83.78	1.448
75	Departamento 2001	77.66	1.343
76	Departamento 2002	62.22	1.076
77	Departamento 2003	83.78	1.448
	Total	5784.66	100.00

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

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

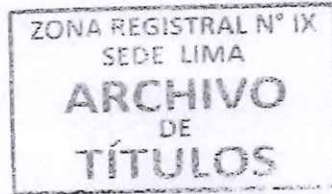
- a) De producirse variaciones en el área de las unidades inmobiliarias de uso exclusivo, por obras de remodelación, ampliación o demolición, ejecutadas por su propietario, podrán recomponerse los porcentajes de participación, una vez concluida la obra, los gastos que ocasione la modificación de este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

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

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

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


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



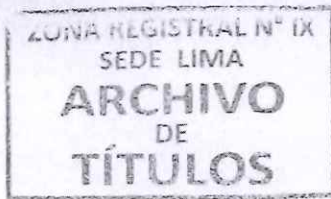
CAPITULO III
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 9°.-DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR C.

Son derechos de los propietarios del **SECTOR C**, los siguientes:

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

En el caso de obras que alteren la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la unidad inmobiliaria exclusiva donde se ejecuta o del **SECTOR C**, será necesario, sin perjuicio de cumplir con las reglas generales previstas en el párrafo precedente, que el propietario obtenga previamente la aprobación de la mayoría calificada de la Junta de Propietarios del **SECTOR C** de



acuerdo a los porcentajes indicados en el artículo 6º del RIP, debiendo proporcionar toda la información y documentación necesaria para tomar una decisión adecuada.

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

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

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

Artículo 10º.- Obligaciones de los propietarios del SECTOR C.

Son obligaciones de los propietarios, las siguientes:

- a) Destinar su sección de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente RIP.
- b) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que corresponda a su sección, según lo indicado en los Artículos 6º y 7º del presente RIP, a cubrir los gastos que demande el pago de los servicios comunes, la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, y la administración del SECTOR C. Esta obligación se mantendrá vigente aún cuando el propietario decida no formar parte de la Junta de Propietarios del mismo, no ocupe o no use su sección. Asimismo, incluso en el caso de transferencia de alguna de las unidades de propiedad exclusiva del SECTOR C, el nuevo adquirente se constituye en responsable solidario del anterior propietario por el pago respecto a los gastos comunes que éste último debió efectuar.
- c) El incumplimiento o retraso en el pago de las cuotas para gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, dará lugar a las acciones de cobro de la Junta de Propietarios del SECTOR C. Estas acciones están permitidas por la Ley 27157 y su Reglamento.
El hecho de que una Sección de Propiedad Exclusiva se encuentre o permanezca desocupada independientemente del tiempo de desocupación, no exime a su propietario del cumplimiento de estas obligaciones.
- d) Acatar las disposiciones y resoluciones que adopten la Junta de Propietarios del SECTOR C.
- e) No ejecutar obra o instalación alguna que transgreda alguna de las limitaciones previstas en el inciso f) del artículo 9º del presente RIP o que no cuente con la aprobación previa de la Junta de Propietario, en los casos en que ello sea necesario según lo previsto por el mismo inciso antes señalado.
- f) No afectar la seguridad o salubridad del SECTOR C; no perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.

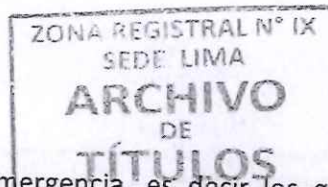
17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

000073



- g) Efectuar las reparaciones de su respectiva sección de propiedad exclusiva y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás unidades, o a las áreas o los bienes de dominio común, sea por acción, omisión o negligencia.
- h) Hacer constar en el contrato de arrendamiento u otro por el que otorgue la posesión inmediata a terceros, los derechos y obligaciones que corresponden al arrendatario o poseedor inmediato y el sometimiento expreso de éste a las normas del presente **RIP**. El incumplimiento de esta obligación sólo generará responsabilidad para el propietario mas no afectará en lo absoluto a la obligatoriedad del presente **RIP** respecto de quien asuma la posesión inmediata.
- i) Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aun cuando su sección se encuentre o permanezca desocupada, cualquiera que sea el tiempo de desocupación.
- j) Si por excepción la sección de propiedad exclusiva se encuentra en poder de una persona jurídica o si por cualquier causa se genera un régimen de copropiedad sobre una Sección de Propiedad Exclusiva, la persona jurídica y/o los copropietarios obligatoriamente deberán designar a la persona que en su representación ejercerá en forma exclusiva los derechos que el presente Reglamento Interno reconoce a los propietarios, la que estará sujeta a la aprobación de la Junta de Propietarios del **SECTOR C**.
- k) Observar la diligencia debida en el uso del **SECTOR C** y en sus relaciones con los demás propietarios y responder ante éstos de las infracciones cometidas y los daños causados. En este sentido, el uso de su propiedad exclusiva deberá realizarse sin perturbar, molestar ni ninguna otra forma de causar perjuicios a los demás propietarios o poseedores;
- l) En caso no habite en el **SECTOR C**, comunicar a la Junta de Propietarios, por cualquier medio que permita tener constancia de recepción, su domicilio, a efectos de las citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad, así como cualquier modificación del mismo. En defecto de dicha comunicación, cualquier citación o notificación se entenderá bien hecha en la sección de su propiedad.
Comunicar a la Junta de Propietarios por cualquier medio que permita tener constancia de recepción el cambio de titularidad del inmueble.
- m) 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.
- n) No se permitirá el ingreso de vehículos ni camiones con exceso de carga que pudieran dañar las instalaciones de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**
- o) se encuentra prohibido la generación de cualquier ruido molesto.



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

- p) Toda mudanza debe ser previamente comunicada a la Administración del **SECTOR C** o en su defecto, a la Junta de Propietarios, para que ésta o aquella se encargue de supervisar los trabajos y evitar así cualquier deterioro en los bienes y servicios comunes del **SECTOR C**. 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.

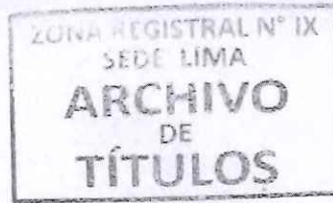
Un propietario se considera inhábil cuando, al momento de la convocatoria a la Junta de Propietarios del **SECTOR C**, se encuentre en mora por tres (03) cuotas ordinarias sucesivas o discontinuas, o por una (01) cuota extraordinaria. Recobra el ejercicio de la totalidad de sus derechos como propietario,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

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

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

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

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



000075 17 OCT 2025

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

CAPÍTULO IV
DE LOS ARRENDATARIOS Y POSEEDORES DEL SECTOR C
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES DEL SECTOR C

ARTÍCULO 12º.- GENERALIDADES

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

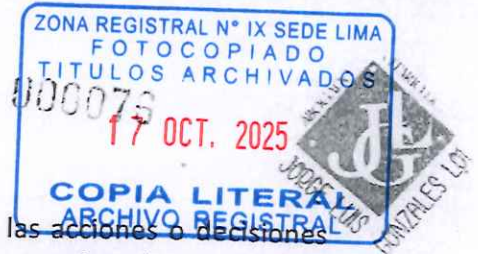
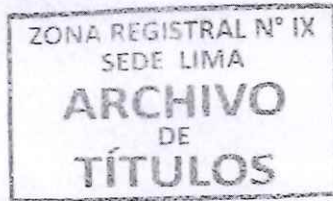
ARTÍCULO 13º.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL SECTOR C

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

ARTÍCULO 14º.- DERECHOS DE LOS POSEEDORES DEL SECTOR C

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

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



- f) Reclamar ante las autoridades competentes frente a las acciones o decisiones de la Junta de Propietarios **DEL SECTOR C** que lesionen sus derechos o violen el presente RIP o las normas vigentes.
- g) Ejercer los demás derechos que les otorgue la Ley o el presente RIP.

ARTÍCULO 15.- OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES DEL SECTOR C

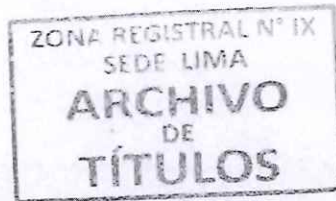
Son obligaciones de los poseedores del **SECTOR C**:

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

ARTÍCULO 16°.-CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

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



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

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

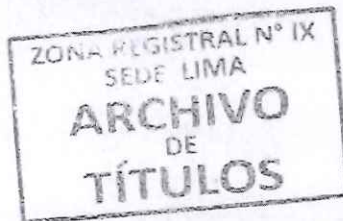
Serán miembros de la Junta de Propietarios del **SECTOR C** aquellas personas naturales o jurídicas propietarias de alguna sección de propiedad exclusiva ubicada al interior del **SECTOR C**.

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

ARTÍCULO 17°.- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA.

Corresponde a la Junta de Propietarios:

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



ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

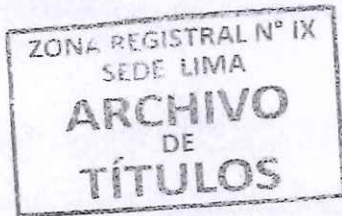
000078 17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL



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


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



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

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

ARTÍCULO 18°.- SESIONES DE LA JUNTA.

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

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

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

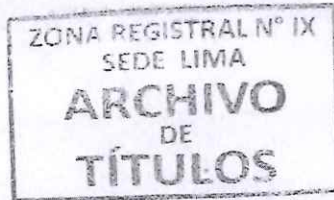
En ambos casos, el Presidente será el responsable de efectuar las citaciones, conforme a lo establecido por el artículo siguiente salvo que el Presidente no se encuentre en ejercicio de su mandato, en cuyo caso la convocatoria podrá ser efectuada directamente por los propietarios que representen no menos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

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

ARTÍCULO 19°.- CONVOCATORIA Y QUÓRUM.

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

Tratándose de sesiones ordinarias de Junta de Propietarios, entre la primera y segunda convocatoria deben mediar tres (3) días. Para el caso de las sesiones extraordinarias, las dos (2) convocatorias podrán ser para el mismo día. En ambos casos, podrán efectuarse las dos (2) convocatorias en el mismo aviso, señalando fecha y hora de cada una. Si la sesión convocada no se celebra en la fecha prevista, se deberá convocar



nuevamente en la misma forma que en la primera convocatoria dentro de los tres (3) días naturales desde la fecha de la sesión no celebrada. Asimismo, en la convocatoria se podrá informar respecto de la privación del derecho a voto de los propietarios inhábiles, sin perjuicio del derecho a participar en las deliberaciones de la Junta de Propietarios.

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

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

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

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

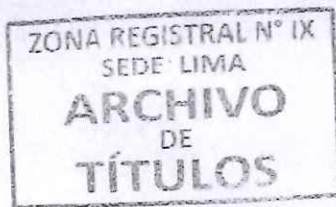
Para el cómputo del quórum para las sesiones de la Junta de Propietarios sólo es válido el porcentaje de participación de los propietarios hábiles. El quórum se verifica al inicio de la sesión y se hace constar en el acta correspondiente.

ARTÍCULO 20°.- REPRESENTACIÓN ANTE LA JUNTA.

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

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

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 mas uno) de los porcentajes de participación de en la respectiva sesión y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia de cualquier número de delegados, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a



la Junta, con las excepciones señaladas en los incisos g), h) e i) del artículo 17° e inciso d) del artículo 23° del presente RIP y en los demás casos dispuestos por Ley, en los cuales se requiere que los acuerdos se aprueben por mayoría calificada.

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

ARTÍCULO 22°.-CUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS.

Todas las personas que tengan la propiedad, bajo cualquier título, de las secciones inmobiliarias exclusivas que se encuentran ubicadas dentro del **SECTOR C**, 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

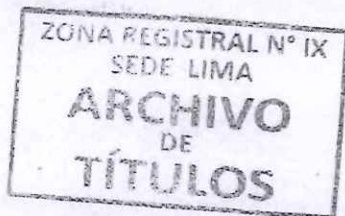
Los acuerdos de la Junta de Propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

- 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 SECTOR C, el presidente, la Directiva, según sea el caso, deberá publicar un aviso en el diario oficial El Peruano, en el cual se consignará el acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios, en las mismas condiciones que en la notificación notarial. Si trascurrido el plazo de veinte (20) días hábiles, desde el día hábil siguiente al de la publicación, el propietario con domicilio desconocido no manifestara por conducto notarial su discrepancia, se entenderá vinculado al acuerdo.

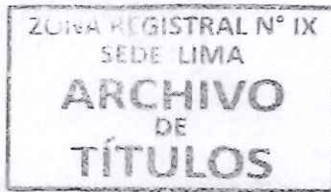
- c) Para estos afectos se considerarán presentes en la Junta de Propietarios y vinculados a la aprobación del acuerdo, todos aquellos propietarios hábiles que se les hubiera notificado al acuerdo y no hubieran manifestado su discrepancia.
- d) Los acuerdos que establezcan el régimen de sanciones y sus modificaciones deben ser aprobados por la Junta de Propietarios por mayoría calificada. Estos acuerdos se adoptarán en Junta de Propietarios, y se asentarán en el libro de actas correspondiente. Pueden ser o no inscritos en el Registro correspondiente.
- e) Los acuerdos que autoricen las obras que se ejecuten en las zonas comunes de , siempre y cuando estén destinadas a su conservación o mantenimiento, serán aprobados por mayoría simple. De lo contrario, los acuerdos que autoricen las obras que se ejecuten en bienes comunes cuando el fin de estas obras implica la modificación o limitación de su uso, serán aprobados por mayoría calificada. En general, estas obras deberán obtener, obligatoriamente, Licencia de Obra antes de su ejecución y requieren obligatoriamente de autorización expresa de la Junta de Propietarios. Esta autorización expresa de la Junta de Propietarios será otorgada siempre que la modificación o limitación en el uso de los bienes comunes no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad del SECTOR C, 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.

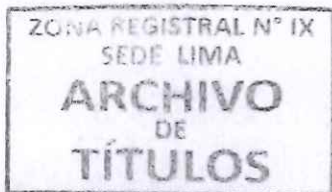
Cuando el acta no se aprueba en la misma Junta, el secretario tendrá para elaborar el acta como máximo dentro de los 5 (cinco) días calendarios siguientes a la celebración de la junta y se designará a no menos de dos propietarios para que, conjuntamente con el presidente y el secretario, la revisen y 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**



000084

ARTÍCULO 25º.- DE LA JUNTA DIRECTIVA

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

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

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

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

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

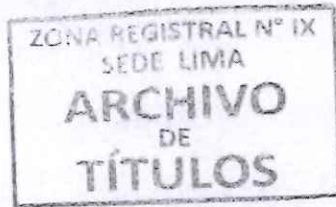
ARTÍCULO 26º.- DE LAS FACULTADES Y RESPONSABILIDADES DE LA DIRECTIVA.

Las facultades y responsabilidades de la Directiva, son:

- a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las secciones de dominio exclusivo.
- b) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación o atención de las áreas, los bienes y servicios comunes.
- c) Aprobar y supervisar las cuentas de los gastos comunes.
- d) Imponer sanciones a los propietarios o poseedores de las secciones de dominio exclusivo que infrinjan el RIP.
- f) Velar por la correcta aplicación de las normas, disposiciones del RIG o acuerdos de la Junta de Propietarios, que rijan el **SECTOR C**.
- 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.

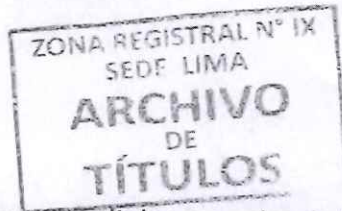
El Presidente de la Junta de Propietarios, es elegido entre los propietarios hábiles del **SECTOR C** que la integran y debe ejercer el cargo por un período de dos años, no pudiendo ser reelegible. A falta del presidente por renuncia, ausencia o muerte, el cargo deberá ser ejercido por el Secretario,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



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

Le compete:

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

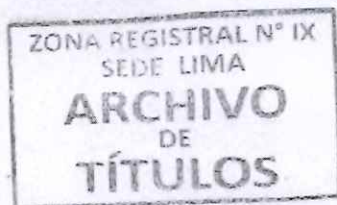


- i) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Junta.
- j) Abrir o cerrar, a nombre de la Junta de Propietarios del **SECTOR C**, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ellas los fondos que correspondan a la Junta de Propietarios del **SECTOR C**, girar contra ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, hasta por la suma de US\$ 500.00. Cualquier operación que comprenda una suma mayor a la aquí referida se deberá realizar con la firma conjunta del Presidente y el Secretario. Estas operaciones están previstas para cubrir con ellas los gastos y obligaciones a cargo del Presidente de la Junta Propietarios; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por año.
Requiere de autorización de la Junta de Propietarios del **SECTOR C**, para: solicitar créditos, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarés o vales a la orden, así como para firmar o autorizar cualquier tipo de operación al crédito u otorgar fianzas, avales o cualquier operación que signifique compromiso, disposición o gravamen de los bienes y recursos comunes a su cargo.
- k) Representar a la Junta de Propietarios del **SECTOR C**, 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 reconveniones, recursos o peticiones, apersonarse a juicio iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, ser emplazado con la demanda, contestar demandas o denuncias, constituirse en parte civil, prestar declaración de parte, ofrecer pruebas, diferir en contrario, interponer cualquier recurso impugnatorio, delegar poder para pleitos a favor de cualquier persona y reasumirlo cuantas veces sea necesario.
Para conciliar, allanarse, transigir o desistirse del juicio o de la pretensión, requiere de autorización expresa de la Junta de Propietarios del **SECTOR C**.
- l) Representar a la Junta de Propietarios del **SECTOR C**, en cualquier proceso de conciliación extrajudicial o arbitraje, cuando sea necesario, con las mismas limitaciones que el literal k) precedente.
- m) Ejercer todas las demás funciones y responsabilidades que se le otorguen por acuerdo de la Junta de Propietarios del **SECTOR C**.
- n) Representar a la Junta de Propietarios del **SECTOR C**, en la Junta de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

ARTÍCULO 28°.- DEL SECRETARIO .

Le compete:

- a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las secciones exclusivas del **SECTOR C**.



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

CAPITULO VII

DEL PROTOCOLO DE EMERGENCIAS

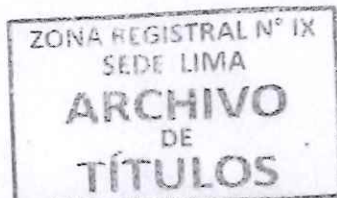
ARTÍCULO 29º.- DEL PROTOCOLO

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

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

Corresponde a la Junta General de Propietarios:

- a) Presentar su protocolo ante emergencias a las entidades competentes que así lo determinen.
- b) Colaborar con las autoridades en el cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la emergencia.
- c) Publicitar las normas de seguridad y recomendaciones oficiales de las entidades del Estado vinculadas a la emergencia.
- d) Permitir a las autoridades el uso de los bienes comunes dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común ante la necesidad por la emergencia sanitaria o desastre.



- e) Mantener un registro de la población vulnerable que habita en la unidad inmobiliaria. Los datos personales se registran con el consentimiento previo de sus titulares, manteniendo la confidencialidad de los mismos.
- f) Organizar a los residentes de la unidad inmobiliaria para asumir las labores comunes en caso de que la administración no pueda desarrollarla.
- g) Tutelar la salud y bienestar de los residentes y personal de la administración que realiza sus funciones en la unidad inmobiliaria.
- h) Comunicar a las autoridades en caso de que la salud de algún residente se encuentre en riesgo o si se presume que una persona ha perdido la vida dentro de la unidad inmobiliaria.
- i) Facilitar el ingreso de las autoridades competentes a la unidad inmobiliaria para la ayuda que se requiera ante la emergencia, previo consentimiento de las partes o de la mayoría de los residentes, solo en emergencias declaradas por decreto supremo.

CAPITULO VIII

REGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 31°.- PRINCIPIOS RECTORES.

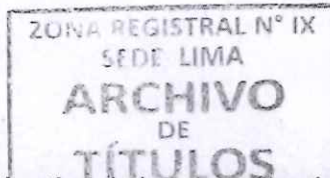
El régimen de infracciones y sanciones debe estar sustentado en el principio de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de las obligaciones.

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 instalaciones o equipos generales del **SECTOR C**, salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios, o realizarlos sin el personal especializado.
 - Desarrollar trabajos con esmeriles portátiles y soldadores eléctricos sin antes colocar biombos que impidan la proyección a distancia de chispas, en áreas o bienes del **SECTOR C**.
 - Usar pegamentos, solventes, tintas, barnices que perturben la tranquilidad de los demás propietarios, salvo que medie autorización expresa de la Junta de Propietarios.
 - Instalar carteles o modificar las fachadas, sin autorización expresa de la Junta de Propietarios y/o Junta General de Propietarios.



ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

000089

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL



- Arrojar cualquier tipo de basura en las áreas del **SECTOR C.**
- Encender fuego en las áreas del **SECTOR C.**
- Usar alucinógenos y cualquier otro tipo de droga ilegal.
- Cualquier otro incumplimiento del este **RIP.**

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

Las sanciones pecuniarias se destinarán a los fondos del **SECTOR C.**

CAPITULO IX DEL USO COMERCIO

ARTÍCULO 34º.- REGULACIÓN DEL USO COMERCIO

El Sector Comercio está constituido por 04 tiendas dedicadas al uso de comercio.

ARTÍCULO 35º.-

Se establece por el presente capitulo, que dentro de las tiendas, 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 36º.- 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.

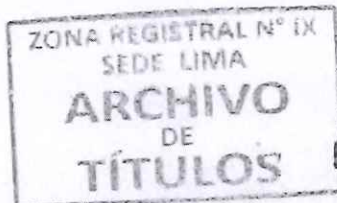
ARTÍCULO 37º.- SERVICIOS

Se deja establecido que las tiendas cuentan con medidor de agua y luz independiente.

ARTÍCULO 38º.-

El propietario de la tiendas(s) 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 tiendas, que afecten la estructura y/o estilo arquitectónico de la edificación 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 39º.-

El propietario las tienda(s) 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 40º.-

Por ningún motivo a causa de las actividades a realizarse sobre alguna de las tiendas se podrá afectar la seguridad o salubridad del **Conjunto Residencial 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 RI, respetando la normativa vigente y aplicable en el presente caso.

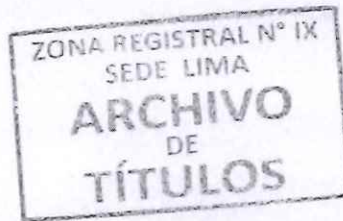
En caso de disturbio o episodio que pueda perjudicar la tranquilidad de la edificación, es responsabilidad del propietario y/o arrendatario al retirar de inmediato a la persona o de iniciar las acciones legales correspondientes para retirar del edificio a cualquier persona que, debido a su autorización,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

ARTÍCULO 41º .-

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 del **Conjunto Residencial Jardines de Santa Beatriz**.

ARTÍCULO 42º.- ESPECIFICACIONES GENERALES PARA LAS TIENDAS

- 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 o que deterioren o perjudiquen de alguna forma a otras secciones de dominio exclusivo 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 de Lima Metropolitana y las normas



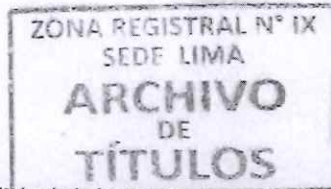
urbanísticas aplicables.

- 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 edificación.
- e) Se está permitido el uso de su fachada únicamente para la ubicación de un letrero publicitario que no sea disonante con el diseño del **Edificio**, 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 la tienda expendiera solamente los productos que indica la Licencia Municipal.
- h) La basura de las tiendas 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 las tiendas. Asimismo, queda prohibido colocar música en volumen alto que perturbe la tranquilidad de los propietarios del **Conjunto Residencial 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 las tiendas, 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 las tiendas 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 las tiendas a las instalaciones propias del Sector C.

ARTÍCULO 43º.-

Los estacionamientos de uso de las tiendas, deberán tener las siguientes consideraciones:

- a) se podrán utilizar estos estacionamientos para el parqueo de los usuarios de las



- tiendas, bajo responsabilidad del propietario de las tiendas comerciales
- 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.

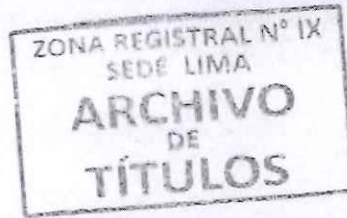
CAPITULO X

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 44°- 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 46°- 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 47°.- CONOCIMIENTO DEL PRESENTE REGLAMENTO.

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

ARTÍCULO 48°.- DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

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

ARTÍCULO 49°: AUTORIZACION DE OBRAS A LA PROMOTORA

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

ARTÍCULO 50: AUTORIZACION DE INSTALACION DE PUBLICIDAD Y PROMOCION INMOBILIARIA


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

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

000094 17 OCT 2025
ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS
COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

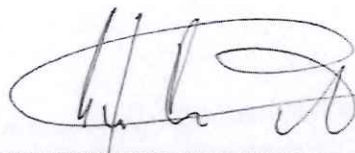
Se dispone que, mientras LA PROMOTORA siga ejecutando la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO y mantenga unidades inmobiliarias en venta, se encuentra autorizada a:

- a) Efectuar las labores de promoción, difusión y marketing necesarios para la venta de dichas unidades inmobiliarias. En tal sentido, la Junta de Propietarios se compromete a no obstaculizar la colocación de publicidad que LA PROMOTORA considere necesaria para la debida difusión y promoción del PROYECTO INMOBILIARIO, ya sea en las paredes, fachadas exterior o rejas perimetrales o terrazas disponible en la fachada de la unidad, hasta que se venda la última unidad inmobiliaria del Edificio; cuidando LA PROMOTORA de no afectar o bloquear las ventanas de los departamentos ya entregados o el registro visual directo de los mismos.
- b) Acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de LA PROMOTORA que hayan sido destinadas por ella para departamento piloto, sala de venta y/o unidades inmobiliarias para venta, así como a las zonas comunes, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico al Presidente de la Junta de Propietarios por única vez la lista de nombre de personas que LA PROMOTORA tiene asignadas o autorizadas para dicho fin. Estas personas tendrán además la facultad de ingresar al PROYECTO INMOBILIARIO acompañados de potenciales compradores.
- c) Acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de LA PROMOTORA y zonas comunes para su entrega a los nuevos propietarios, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico al Presidente de la Junta de Propietarios.

POR TANTO:

Sírvase Ud. Registrador inscribir conforme a Ley.

Lima, 08 de agosto de 2023.



.....
TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C
Mario Fernando Cruz Galarza
DNI N° 44132819

LEGALIZACION AL DORSO
.....
JUAN SANTOS DIAZ FLORES
Abogado Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVADA

JORGE LUIS GONZALES LOLI. ABOGADO - NOTARIO DE LIMA.

CERTIFICO: QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE AL DORSO CORRESPONDE A: **MARIO FERNANDO CRUZ GALARZA**, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 44132819, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE **TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C.**; SEGÚN FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12911673 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICA DE LIMA. SOLO SE LEGALIZA LA FIRMA SIN ASUMIR RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO (ARTICULO 108 DECRETO LEGISLATIVO 1049).
LIMA, A LOS OCHO (08) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023).



Consulte la autenticidad en
www.notariagonzalesloli.com.pe
Código: vwcSV7i0ha



JORGE LUIS GONZALES LOLI
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA



BOL. 05-311055	FACT.- 39061
V°B°	

BM N° 93775266

LL

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

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

000333
JOSÉ LUIS GONZALES LOPEZ

SEÑOR REGISTRADOR:

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

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

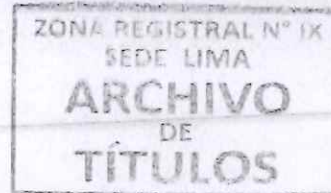
SEGUNDO.- Que, mediante título N° 2023-02317557 de fecha 11 de agosto del 2023, se solicitó ante vuestro despacho inscribir el Reglamento Interno Particular de fecha 08 de agosto del 2023, el cual fue observado, motivo por el cual a efectos de subsanar las observaciones advertidas y se proceda con la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

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

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


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

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



REGLAMENTO INTERNO PARTICULAR
DE LA TORRE C DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL "LOS JARDINES DE SANTA BEATRIZ"
REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CON SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA
Y ÁREAS DE PROPIEDAD COMUN

CAPITULO I
ASPECTOS GENERALES

Artículo 1°.- OBLIGATORIEDAD Y DESIGNACIÓN ABREVIADA.

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

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

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

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

CAPITULO II
UNIDAD INMOBILIARIA - TORRE C

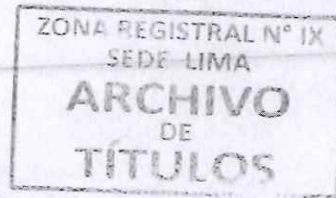
Artículo 2°.- CARACTERÍSTICAS.

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

- a) **Ubicación:**
Departamento: Lima
Provincia: Lima




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



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

- b) **Descripción y Uso:**
la **TORRE C**, la cual actualmente consta de 81 unidades inmobiliarias ejecutadas la cual consta de:
77 departamentos Uso: Vivienda
04 tiendas Uso: Comercial

Artículo 3°.- SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

La **TORRE C** cuenta con las siguientes secciones de propiedad exclusiva:

SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA TORRE C					
N°	Denominación	Área ocupada	Área techada	Área Libre	Usos
PRIMER PISO					
1	Tienda 08	80,76	80,76	0,00	Comercio
2	Tienda 09	46,24	46,24	0,00	Comercio
3	Tienda 10	46,70	46,70	0,00	Comercio
4	Tienda 11	41,59	41,59	0,00	Comercio
5	Departamento 101	98,82	72,19	26,63	Vivienda
6	Departamento 102	101,75	75,15	26,60	Vivienda
SEGUNDO PISO					
7	Departamento 201	77,66	77,66	0,00	Vivienda
8	Departamento 202	65,75	62,30	3,45	Vivienda
9	Departamento 203	88,74	83,70	5,04	Vivienda
10	Departamento 204	75,14	75,14	0,00	Vivienda
11	Departamento 205	72,20	72,20	0,00	Vivienda
TERCER PISO					
12	Departamento 301	77,66	77,66	0,00	Vivienda
13	Departamento 302	62,22	62,22	0,00	Vivienda
14	Departamento 303	83,78	83,78	0,00	Vivienda
15	Departamento 304	75,14	75,14	0,00	Vivienda
16	Departamento 305	72,20	72,20	0,00	Vivienda
CUARTO PISO					
17	Departamento 401	77,66	77,66	0,00	Vivienda
18	Departamento 402	62,22	62,22	0,00	Vivienda

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

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

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

000336
J. L. GONZALES LOU

19	Departamento 403	83,78	83,78	0,00	Vivienda
20	Departamento 404	75,14	75,14	0,00	Vivienda
21	Departamento 405	72,20	72,20	0,00	Vivienda
QUINTO PISO					
22	Departamento 501	77,66	77,66	0,00	Vivienda
23	Departamento 502	62,22	62,22	0,00	Vivienda
24	Departamento 503	83,78	83,78	0,00	Vivienda
25	Departamento 504	75,14	75,14	0,00	Vivienda
26	Departamento 505	72,20	72,20	0,00	Vivienda
SEXTO PISO					
27	Departamento 601	77,66	77,66	0,00	Vivienda
28	Departamento 602	62,22	62,22	0,00	Vivienda
29	Departamento 603	83,78	83,78	0,00	Vivienda
30	Departamento 604	75,14	75,14	0,00	Vivienda
31	Departamento 605	72,20	72,20	0,00	Vivienda
SETIMO PISO					
32	Departamento 701	77,66	77,66	0,00	Vivienda
33	Departamento 702	62,22	62,22	0,00	Vivienda
34	Departamento 703	83,78	83,78	0,00	Vivienda
35	Departamento 704	75,14	75,14	0,00	Vivienda
36	Departamento 705	72,20	72,20	0,00	Vivienda
OCTAVO PISO					
37	Departamento 801	77,66	77,66	0,00	Vivienda
38	Departamento 802	62,22	62,22	0,00	Vivienda
39	Departamento 803	83,78	83,78	0,00	Vivienda
40	Departamento 804	75,14	75,14	0,00	Vivienda
41	Departamento 805	72,20	72,20	0,00	Vivienda
NOVENO PISO					
42	Departamento 901	77,66	77,66	0,00	Vivienda
43	Departamento 902	62,22	62,22	0,00	Vivienda
44	Departamento 903	83,78	83,78	0,00	Vivienda
45	Departamento 904	75,14	75,14	0,00	Vivienda
46	Departamento 905	72,20	72,20	0,00	Vivienda
DECIMO PISO					
47	Departamento 1001	77,66	77,66	0,00	Vivienda
48	Departamento 1002	62,22	62,22	0,00	Vivienda
49	Departamento 1003	83,78	83,78	0,00	Vivienda
50	Departamento 1004	75,14	75,14	0,00	Vivienda
51	Departamento 1005	72,20	72,20	0,00	Vivienda


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

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS 4
17 OCT. 2025
COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

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

000337
JUDGE LUIS GONZALES LOPEZ

DECIMO PRIMER PISO					
52	Departamento 1101	77,66	77,66	0,00	Vivienda
53	Departamento 1102	62,22	62,22	0,00	Vivienda
54	Departamento 1103	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO SEGUNDO PISO					
55	Departamento 1201	77,66	77,66	0,00	Vivienda
56	Departamento 1202	62,22	62,22	0,00	Vivienda
57	Departamento 1203	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO TERCER PISO					
58	Departamento 1301	77,66	77,66	0,00	Vivienda
59	Departamento 1302	62,22	62,22	0,00	Vivienda
60	Departamento 1303	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO CUARTO PISO					
61	Departamento 1401	77,66	77,66	0,00	Vivienda
62	Departamento 1402	62,22	62,22	0,00	Vivienda
63	Departamento 1403	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO QUINTO PISO					
64	Departamento 1501	77,66	77,66	0,00	Vivienda
65	Departamento 1502	62,22	62,22	0,00	Vivienda
66	Departamento 1503	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO SEXTO PISO					
67	Departamento 1601	77,66	77,66	0,00	Vivienda
68	Departamento 1602	62,22	62,22	0,00	Vivienda
69	Departamento 1603	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO SEPTIMO PISO					
70	Departamento 1701	77,66	77,66	0,00	Vivienda
71	Departamento 1702	62,22	62,22	0,00	Vivienda
72	Departamento 1703	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO OCTAVO PISO					
73	Departamento 1801	77,66	77,66	0,00	Vivienda
74	Departamento 1802	62,22	62,22	0,00	Vivienda
75	Departamento 1803	83,78	83,78	0,00	Vivienda
DECIMO NOVENO PISO					
76	Departamento 1901	77,66	77,66	0,00	Vivienda
77	Departamento 1902	62,22	62,22	0,00	Vivienda
78	Departamento 1903	83,78	83,78	0,00	Vivienda
VIGESIMO PISO					
79	Departamento 2001	77,66	77,66	0,00	Vivienda
80	Departamento 2002	62,22	62,22	0,00	Vivienda


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

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



81	Departamento 2003	83,78	83,78	0,00	Vivienda
----	-------------------	-------	-------	------	----------

ARTÍCULO 4°.- ÁREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN DEL TORRE C.

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

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

ÁREAS DE PROPIEDAD COMUN DEL TORRE C					
Ítem	Denominación	Área ocupada c/unidad	Área techada	Área Libre	Destino
Primer piso					
1	Área común Torre C N° 01-A	269.42	50.61	218.81	Social
2	Ducto 01	0.32	0.00	0.32	Ducto
3	Ducto 02	0.24	0.00	0.24	Ducto
4	Ducto 03	0.25	0.00	0.25	Ducto
5	Ducto 04	0.24	0.00	0.24	Ducto
6	Ducto 05	0.23	0.00	0.23	Ducto
Segundo piso					
7	Área Común Torre C N° 01	56.73	47.51	9.22	Circulación
8	Pozo de iluminación N° 01	49.70	0.00	49.70	Pozo de iluminación
9	Pozo de iluminación N° 02	419.17	0.00	419.17	Circulación
10	Ducto 06	0.32	0.00	0.32	Ducto
11	Ducto 07	0.24	0.00	0.24	Ducto
12	Ducto 08	0.12	0.00	0.12	Ducto
13	Ducto 09	0.81	0.00	0.81	Ducto
14	Ducto 10	0.23	0.00	0.23	Ducto
15	Ducto 11	0.24	0.00	0.24	Ducto
16	Ducto 12	0.25	0.00	0.25	Ducto
Tercer piso					
17	Área Común Torre C N° 02	56.73	50.40	6.33	Circulación
18	Pozo de iluminación N° 03	49.70	0.00	49.70	Pozo de iluminación
19	Pozo de iluminación N° 04	427.66	0.00	427.66	Pozo de iluminación
20	Ducto 13	0.32	0.00	0.32	Ducto
21	Ducto 14	0.24	0.00	0.24	Ducto
22	Ducto 15	0.12	0.00	0.12	Ducto
23	Ducto 16	0.81	0.00	0.81	Ducto
24	Ducto 17	0.23	0.00	0.23	Ducto
25	Ducto 18	0.24	0.00	0.24	Ducto
26	Ducto 19	0.25	0.00	0.25	Ducto

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA

ARCHIVO
DE
TÍTULOS

000339



Cuarto piso					
27	Área Común Torre C N° 03	56.73	50.40	6.33	Circulación
28	Pozo de iluminación N° 05	49.70	0.00	49.70	Pozo de iluminación
29	Pozo de iluminación N° 06	427.66	0.00	427.66	Pozo de iluminación
30	Ducto 20	0.32	0.00	0.32	Ducto
31	Ducto 21	0.24	0.00	0.24	Ducto
32	Ducto 22	0.12	0.00	0.12	Ducto
33	Ducto 23	0.81	0.00	0.81	Ducto
34	Ducto 24	0.23	0.00	0.23	Ducto
35	Ducto 25	0.24	0.00	0.24	Ducto
36	Ducto 26	0.25	0.00	0.25	Ducto
Quinto piso					
37	Área Común Torre C N° 04	56.73	48.58	8.15	Circulación
38	Pozo de iluminación N° 07	49.70	0.00	49.70	Pozo de iluminación
39	Pozo de iluminación N° 08	427.66	0.00	427.66	Pozo de iluminación
40	Ducto 27	0.32	0.00	0.32	Ducto
41	Ducto 28	0.24	0.00	0.24	Ducto
42	Ducto 29	0.12	0.00	0.12	Ducto
43	Ducto 30	0.81	0.00	0.81	Ducto
44	Ducto 31	0.23	0.00	0.23	Ducto
45	Ducto 32	0.24	0.00	0.24	Ducto
46	Ducto 33	0.25	0.00	0.25	Ducto
Sexto piso					
47	Área Común Torre C N° 05	56.73	48.58	8.15	Circulación
48	Pozo de iluminación N° 09	49.70	0.00	49.70	Pozo de iluminación
49	Pozo de iluminación N° 10	427.66	0.00	427.66	Pozo de iluminación
50	Ducto 34	0.32	0.00	0.32	Ducto
51	Ducto 35	0.24	0.00	0.24	Ducto
52	Ducto 36	0.12	0.00	0.12	Ducto
53	Ducto 37	0.81	0.00	0.81	Ducto
54	Ducto 38	0.23	0.00	0.23	Ducto
55	Ducto 39	0.24	0.00	0.24	Ducto
56	Ducto 40	0.25	0.00	0.25	Ducto
Séptimo piso					
57	Área Común Torre C N° 06	56.73	48.58	8.15	Circulación
58	Pozo de iluminación N° 11	49.70	0.00	49.70	Pozo de iluminación
59	Pozo de iluminación N° 12	427.66	0.00	427.66	Pozo de iluminación
60	Ducto 41	0.32	0.00	0.32	Ducto
61	Ducto 42	0.24	0.00	0.24	Ducto
62	Ducto 43	0.12	0.00	0.12	Ducto
63	Ducto 44	0.81	0.00	0.81	Ducto

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

000340
 JORGE LUIS GONZALES LOPEZ

64	Ducto 45	0.23	0.00	0.23	Ducto
65	Ducto 46	0.24	0.00	0.24	Ducto
66	Ducto 47	0.25	0.00	0.25	Ducto
Octavo piso					
67	Área Común Torre C N° 07	56.73	48.81	7.92	Circulación
68	Pozo de iluminación N° 13	49.70	0.00	49.70	Pozo de iluminación
69	Pozo de iluminación N° 14	427.66	0.00	427.66	Pozo de iluminación
70	Ducto 48	0.32	0.00	0.32	Ducto
71	Ducto 49	0.24	0.00	0.24	Ducto
72	Ducto 50	0.12	0.00	0.12	Ducto
73	Ducto 51	0.81	0.00	0.81	Ducto
74	Ducto 52	0.23	0.00	0.23	Ducto
75	Ducto 53	0.24	0.00	0.24	Ducto
76	Ducto 54	0.25	0.00	0.25	Ducto
Noveno piso					
77	Área Común Torre C N° 08	56.73	49.10	7.63	Circulación
78	Pozo de iluminación N° 15	49.70	0.00	49.70	Pozo de iluminación
79	Pozo de iluminación N° 16	427.66	0.00	427.66	Pozo de iluminación
80	Ducto 55	0.32	0.00	0.32	Ducto
81	Ducto 56	0.24	0.00	0.24	Ducto
82	Ducto 57	0.12	0.00	0.12	Ducto
83	Ducto 58	0.81	0.00	0.81	Ducto
84	Ducto 59	0.23	0.00	0.23	Ducto
85	Ducto 60	0.24	0.00	0.24	Ducto
86	Ducto 61	0.25	0.00	0.25	Ducto
Décimo piso					
87	Área Común Torre C N° 09	56.73	49.10	7.63	Circulación
88	Pozo de iluminación N° 17	49.70	0.00	49.70	Pozo de iluminación
89	Pozo de iluminación N° 18	427.66	0.00	427.66	Pozo de iluminación
90	Ducto 62	0.32	0.00	0.32	Ducto
91	Ducto 63	0.24	0.00	0.24	Ducto
92	Ducto 64	0.12	0.00	0.12	Ducto
93	Ducto 65	0.81	0.00	0.81	Ducto
94	Ducto 66	0.23	0.00	0.23	Ducto
95	Ducto 67	0.24	0.00	0.24	Ducto
96	Ducto 68	0.25	0.00	0.25	Ducto
Décimo primer piso					
97	Área Común Torre C N° 10	204.78	100.24	104.54	Social
98	Pozo de iluminación N° 19	49.70	0.00	49.70	Pozo de iluminación
99	Pozo de iluminación N° 20	427.67	0.00	427.67	Pozo de iluminación
100	Ducto 69	0.32	0.00	0.32	Ducto


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

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS



000341

101	Ducto 70	0.24	0.00	0.24	Ducto
102	Ducto 71	0.12	0.00	0.12	Ducto
103	Ducto 72	0.81	0.00	0.81	Ducto
Decimosegundo piso					
104	Área Común Torre C N° 11	57.64	49.75	7.89	Circulación
105	Pozo de iluminación N° 21	624.51	0.00	624.51	Pozo de iluminación
106	Ducto 73	0.32	0.00	0.32	Ducto
107	Ducto 74	0.24	0.00	0.24	Ducto
108	Ducto 75	0.12	0.00	0.12	Ducto
109	Ducto 76	0.81	0.00	0.81	Ducto
Decimotercer piso					
110	Área Común Torre C N° 12	57.64	46.86	10.78	Circulación
111	Pozo de iluminación N° 22	624.51	0.00	624.51	Pozo de iluminación
112	Ducto 77	0.32	0.00	0.32	Ducto
113	Ducto 78	0.24	0.00	0.24	Ducto
114	Ducto 79	0.12	0.00	0.12	Ducto
115	Ducto 80	0.81	0.00	0.81	Ducto
Decimocuarto piso					
116	Área Común Torre C N° 13	57.64	48.45	9.19	Circulación
117	Pozo de iluminación N° 23	624.51	0.00	624.51	Pozo de iluminación
118	Ducto 81	0.32	0.00	0.32	Ducto
119	Ducto 82	0.24	0.00	0.24	Ducto
120	Ducto 83	0.12	0.00	0.12	Ducto
121	Ducto 84	0.81	0.00	0.81	Ducto
Decimoquinto piso					
122	Área Común Torre C N° 14	57.64	49.36	8.28	Circulación
123	Pozo de iluminación N° 24	624.51	0.00	624.51	Pozo de iluminación
124	Ducto 85	0.32	0.00	0.32	Ducto
125	Ducto 86	0.24	0.00	0.24	Ducto
126	Ducto 87	0.12	0.00	0.12	Ducto
127	Ducto 88	0.81	0.00	0.81	Ducto
Decimosexto piso					
128	Área Común Torre C N° 15	57.64	47.77	9.87	Circulación
129	Pozo de iluminación N° 25	624.51	0.00	624.51	Pozo de iluminación
130	Ducto 89	0.32	0.00	0.32	Ducto
131	Ducto 90	0.24	0.00	0.24	Ducto
132	Ducto 91	0.12	0.00	0.12	Ducto
133	Ducto 92	0.81	0.00	0.81	Ducto
Decimoséptimo piso					
134	Área Común Torre C N° 16	57.64	47.77	9.87	Circulación
135	Pozo de iluminación N° 26	624.51	0.00	624.51	Pozo de iluminación



136	Ducto 93	0.32	0.00	0.32	Ducto
137	Ducto 94	0.24	0.00	0.24	Ducto
138	Ducto 95	0.12	0.00	0.12	Ducto
139	Ducto 96	0.81	0.00	0.81	Ducto
Decimooctavo piso					
140	Área Común Torre C N° 17	57.64	49.36	8.28	Circulación
141	Pozo de iluminación N° 27	624.51	0.00	624.51	Pozo de iluminación
142	Ducto 97	0.32	0.00	0.32	Ducto
143	Ducto 98	0.24	0.00	0.24	Ducto
144	Ducto 99	0.12	0.00	0.12	Ducto
145	Ducto 100	0.81	0.00	0.81	Ducto
Decimonoveno piso					
146	Área Común Torre C N° 18	57.64	47.77	9.87	Circulación
147	Pozo de iluminación N° 28	624.51	0.00	624.51	Pozo de iluminación
148	Ducto 101	0.32	0.00	0.32	Ducto
149	Ducto 102	0.24	0.00	0.24	Ducto
150	Ducto 103	0.12	0.00	0.12	Ducto
151	Ducto 104	0.81	0.00	0.81	Ducto
Vigésimo piso					
152	Área Común Torre C N° 19	57.64	46.47	11.17	Circulación
153	Pozo de iluminación N° 29	624.51	0.00	624.51	Pozo de iluminación
154	Ducto 105	0.32	0.00	0.32	Ducto
155	Ducto 106	0.24	0.00	0.24	Ducto
156	Ducto 107	0.12	0.00	0.12	Ducto
157	Ducto 108	0.81	0.00	0.81	Ducto
Techos					
158	Área Común Torre C N° 20	282.79	3.87	278.92	Techo

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

Descripción de los **BIENES COMUNES** de la **TORRE C**.

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



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

La condición de todos los bienes comunes es: INTRANSFERIBLE.

ARTÍCULO 5º .- SERVICIOS COMUNES DE LA TORRE C

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

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

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

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de la **TORRE C** respecto de la propiedad de las áreas y bienes comunes del citado módulo, se atribuirá en función del AREA OCUPADA de cada sección exclusiva independizada.

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

CUADRO 1			
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A LAS AREAS OCUPADAS			
Nº	Denominación	Área ocupada	%
TORRE C			
1	Tienda 08	80.76	1.351
2	Tienda 09	46.24	0.775
3	Tienda 10	46.70	0.781
4	Tienda 11	41.59	0.695
5	Departamento 101	98.82	1.650
6	Departamento 102	101.75	1.698
7	Departamento 201	77.66	1.294
8	Departamento 202	65.75	1.096
9	Departamento 203	88.74	1.479


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

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

ZONA REGISTRAL N° IX
 SEDE LIMA
 ARCHIVO
 DE
 TITULOS

000344



10	Departamento 204	75.14	1.252
11	Departamento 205	72.20	1.203
12	Departamento 301	77.66	1.294
13	Departamento 302	62.22	1.037
14	Departamento 303	83.78	1.396
15	Departamento 304	75.14	1.252
16	Departamento 305	72.20	1.203
17	Departamento 401	77.66	1.294
18	Departamento 402	62.22	1.037
19	Departamento 403	83.78	1.396
20	Departamento 404	75.14	1.252
21	Departamento 405	72.20	1.203
22	Departamento 501	77.66	1.294
23	Departamento 502	62.22	1.037
24	Departamento 503	83.78	1.396
25	Departamento 504	75.14	1.252
26	Departamento 505	72.20	1.203
27	Departamento 601	77.66	1.294
28	Departamento 602	62.22	1.037
29	Departamento 603	83.78	1.396
30	Departamento 604	75.14	1.252
31	Departamento 605	72.20	1.203
32	Departamento 701	77.66	1.294
33	Departamento 702	62.22	1.037
34	Departamento 703	83.78	1.396
35	Departamento 704	75.14	1.252
36	Departamento 705	72.20	1.203
37	Departamento 801	77.66	1.294
38	Departamento 802	62.22	1.037
39	Departamento 803	83.78	1.396
40	Departamento 804	75.14	1.252
41	Departamento 805	72.20	1.203
42	Departamento 901	77.66	1.294
43	Departamento 902	62.22	1.037
44	Departamento 903	83.78	1.396
45	Departamento 904	75.14	1.252
46	Departamento 905	72.20	1.203


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

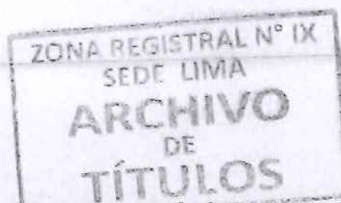
ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
 FOTOCOPIADO REGISTRAL N° IX
 TITULOS ARCHIVADOS
 17 OCT. 2025
 ARCHIVO DE TITULOS
 COPIA LITERAL ARCHIVO REGISTRAL

N. 000345



47	Departamento 1001	77.66	1.294
48	Departamento 1002	62.22	1.037
49	Departamento 1003	83.78	1.396
50	Departamento 1004	75.14	1.252
51	Departamento 1005	72.20	1.203
52	Departamento 1101	77.66	1.294
53	Departamento 1102	62.22	1.037
54	Departamento 1103	83.78	1.396
55	Departamento 1201	77.66	1.294
56	Departamento 1202	62.22	1.037
57	Departamento 1203	83.78	1.396
58	Departamento 1301	77.66	1.294
59	Departamento 1302	62.22	1.037
60	Departamento 1303	83.78	1.396
61	Departamento 1401	77.66	1.294
62	Departamento 1402	62.22	1.037
63	Departamento 1403	83.78	1.396
64	Departamento 1501	77.66	1.294
65	Departamento 1502	62.22	1.037
66	Departamento 1503	83.78	1.396
67	Departamento 1601	77.66	1.294
68	Departamento 1602	62.22	1.037
69	Departamento 1603	83.78	1.396
70	Departamento 1701	77.66	1.294
71	Departamento 1702	62.22	1.037
72	Departamento 1703	83.78	1.396
73	Departamento 1801	77.66	1.294
74	Departamento 1802	62.22	1.037
75	Departamento 1803	83.78	1.396
76	Departamento 1901	77.66	1.294
77	Departamento 1902	62.22	1.037
78	Departamento 1903	83.78	1.396
79	Departamento 2001	77.66	1.294
80	Departamento 2002	62.22	1.037
81	Departamento 2003	83.78	1.396
	Total	5999.95	100.000


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



Artículo 7°.- Participación en los gastos comunes de la TORRE C.

Los gastos comunes son todos los ocasionados por el mantenimiento de los servicios y bienes comunes de **TORRE C** 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 de Propiedad Exclusiva, según el criterio antes señalado, los porcentajes de participación de los propietarios de la **TORRE C** en los gastos comunes son los que se señalan en el artículo 6º del presente RIP.

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

- El área de parrillas
- Jardín
- Piscina
- Escaleras
- Ascensores
- SS.HH Varones y IISS
- Hall de ascensores
- Techo



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

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN BASE A LAS AREAS OCUPADAS			
Nº	Denominación	Área ocupada	%
TORRE C			
1	Departamento 101	98.82	1.707
2	Departamento 102	101.75	1.750
3	Departamento 201	77.66	1.343
4	Departamento 202	65.75	1.137
5	Departamento 203	88.74	1.534
6	Departamento 204	75.14	1.299
7	Departamento 205	72.20	1.248
8	Departamento 301	77.66	1.343
9	Departamento 302	62.22	1.076
10	Departamento 303	83.78	1.448

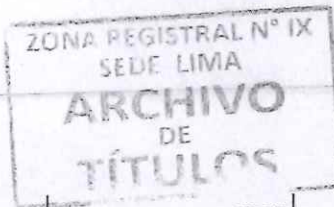
ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

000347
JL
JORGE LUIS GONZALES LOPEZ

11	Departamento 304	75.14	1.299
12	Departamento 305	72.20	1.248
13	Departamento 401	77.66	1.343
14	Departamento 402	62.22	1.076
15	Departamento 403	83.78	1.448
16	Departamento 404	75.14	1.299
17	Departamento 405	72.20	1.248
18	Departamento 501	77.66	1.343
19	Departamento 502	62.22	1.076
20	Departamento 503	83.78	1.448
21	Departamento 504	75.14	1.299
22	Departamento 505	72.20	1.248
23	Departamento 601	77.66	1.343
24	Departamento 602	62.22	1.076
25	Departamento 603	83.78	1.448
26	Departamento 604	75.14	1.299
27	Departamento 605	72.20	1.248
28	Departamento 701	77.66	1.343
29	Departamento 702	62.22	1.076
30	Departamento 703	83.78	1.448
31	Departamento 704	75.14	1.299
32	Departamento 705	72.20	1.248
33	Departamento 801	77.66	1.343
34	Departamento 802	62.22	1.076
35	Departamento 803	83.78	1.448
36	Departamento 804	75.14	1.299
37	Departamento 805	72.20	1.248
38	Departamento 901	77.66	1.343
39	Departamento 902	62.22	1.076
40	Departamento 903	83.78	1.448
41	Departamento 904	75.14	1.299
42	Departamento 905	72.20	1.248
43	Departamento 1001	77.66	1.343
44	Departamento 1002	62.22	1.076
45	Departamento 1003	83.78	1.448
46	Departamento 1004	75.14	1.299
47	Departamento 1005	72.20	1.248

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


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



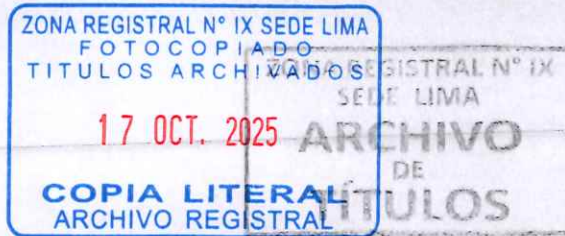
48	Departamento 1101	77.66	1.343
49	Departamento 1102	62.22	1.076
50	Departamento 1103	83.78	1.448
51	Departamento 1201	77.66	1.343
52	Departamento 1202	62.22	1.076
53	Departamento 1203	83.78	1.448
54	Departamento 1301	77.66	1.343
55	Departamento 1302	62.22	1.076
56	Departamento 1303	83.78	1.448
57	Departamento 1401	77.66	1.343
58	Departamento 1402	62.22	1.076
59	Departamento 1403	83.78	1.448
60	Departamento 1501	77.66	1.343
61	Departamento 1502	62.22	1.076
62	Departamento 1503	83.78	1.448
63	Departamento 1601	77.66	1.343
64	Departamento 1602	62.22	1.076
65	Departamento 1603	83.78	1.448
66	Departamento 1701	77.66	1.343
67	Departamento 1702	62.22	1.076
68	Departamento 1703	83.78	1.448
69	Departamento 1801	77.66	1.343
70	Departamento 1802	62.22	1.076
71	Departamento 1803	83.78	1.448
72	Departamento 1901	77.66	1.343
73	Departamento 1902	62.22	1.076
74	Departamento 1903	83.78	1.448
75	Departamento 2001	77.66	1.343
76	Departamento 2002	62.22	1.076
77	Departamento 2003	83.78	1.448
	Total	5784.66	100.00

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

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 C**; salvo en los siguientes casos en los que no se requiere el acuerdo de esta Junta de Propietarios:


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



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

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

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

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

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

ARTÍCULO 9°.-DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL TORRE C.

Son derechos de los propietarios, los siguientes:

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

La Junta de Propietarios 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

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

000350
JURADO DE TÍTULOS

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 exclusiva donde se ejecuta o de la **TORRE C**, 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 6º del **RIP**, debiendo proporcionar toda la información y documentación necesaria para tomar una decisión adecuada.

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

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

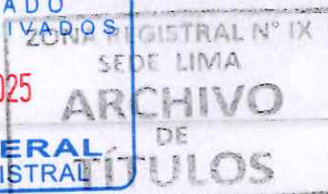
Sólo se podrán ejecutar las mismas en el supuesto de contar con ambas autorizaciones.

Artículo 10º.- Obligaciones de los propietarios.

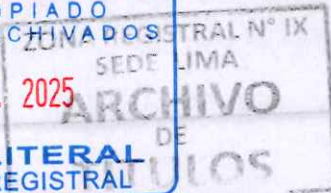
Son obligaciones de los propietarios, las siguientes:

- a) Destinar su sección de propiedad exclusiva al uso indicado en el presente **RIP**.
- b) Contribuir oportunamente, en el porcentaje que corresponda a su sección, según lo indicado en los Artículos 6º y 7º del presente **RIP**, a cubrir los gastos que demande el pago de los servicios comunes, la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, y la administración. Esta obligación se mantendrá vigente aún cuando el propietario decida no formar parte de la Junta de Propietarios del mismo, no ocupe o no use su sección. Asimismo, incluso en el caso de transferencia de alguna de las unidades de propiedad exclusiva de la **TORRE C**, el nuevo adquirente se constituye en responsable solidario del anterior propietario por el pago respecto a los gastos comunes que éste último debió efectuar.


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



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



comunicación, cualquier citación o notificación se entenderá bien hecha en la sección de su propiedad.

Comunicar a la Junta de Propietarios por cualquier medio que permita tener constancia de recepción el cambio de titularidad del inmueble.

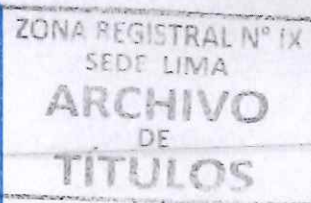
- m) Si algún propietario, o persona autorizada por aquel, decidiera contratar el servicio de limpieza para su inmueble, el personal del mismo deberá ser presentado ante la administración de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**, siendo responsable de todos los actos de estas personas, el propietario usuario 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.
- n) No se permitirá el ingreso de vehículos ni camiones con exceso de carga que pudieran dañar las instalaciones de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**
- o) se encuentra prohibido la generación de cualquier ruido molesto.
Los trabajos de emergencia, es decir los que deban efectuarse de manera inmediata y que su postergación cause daño a las Secciones de Propiedad Exclusiva o de Propiedad Común de la **TORRE C**, se encuentran permitidos en cualquier horario, debiendo notificarse a la Administración, quien, a su vez, deberá informárselos a la Junta de Propietarios.
- p) 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 C**. 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, 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.


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



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 C**

(...)

ARTÍCULO 14º.- 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 Sección de Propiedad Exclusiva de la **DE LA TORRE C** que están poseyendo sujeto únicamente a las limitaciones que les imponga su contrato, o el presente Reglamento Interno.
- b) Efectuar cualquier acondicionamiento o instalación interna que le convenga, en forma independiente a los demás poseedores, dentro del espacio ocupado por la Sección de Propiedad Exclusiva de la **TORRE C** 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 Secciones de Propiedad Exclusiva que perjudiquen sus intereses o violen el presente Reglamento Interno.

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TITULOS ARCHIVADOS

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA

ARCHIVO
DE
TÍTULOS



- 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 o 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 Sección de Propiedad Exclusiva de la **TORRE C** al uso indicado en el presente RIP.
- b) No ejecutar, en el área ocupada por su Sección de Propiedad Exclusiva de la **TORRE C**, 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 C**, y con la Licencia de Obra cuando corresponda.
- c) No afectar la seguridad o las condiciones de habitabilidad de la **TORRE C** en su conjunto.
- d) No perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás ocupantes y vecinos, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- e) Asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás Secciones de Propiedad Exclusiva de la **TORRE C** 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 C**.
- g) No afectar, perturbar u ocupar permanentemente las áreas destinadas a la circulación, esparcimiento o cualquier otro uso común.
- h) Respetar los lugares, horarios y sistemas para la evacuación de la basura, así como otras disposiciones referentes al buen mantenimiento exterior de su Sección de Propiedad Exclusiva y áreas comunes de la **TORRE C** 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 sección 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 C

ARTÍCULO 16°.-CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

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


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

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

ARCHIVO
DE
TITULOS



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

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

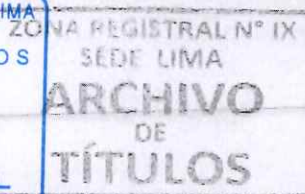
Serán miembros de la Junta de Propietarios aquellas personas naturales o jurídicas propietarias de alguna sección de propiedad exclusiva ubicada al interior de la **TORRE C**.

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.

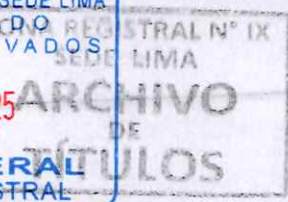
Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Decidir sobre la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes de dominio común, los servicios de uso común de la **TORRE C**. Ninguna acción que afecte a éstos o al aspecto exterior de las secciones de propiedad exclusiva ubicadas en el mismo, será efectuada sin su previa aprobación.
- b) Ejercer la representación conjunta de todos los propietarios. 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 C** 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 C**.
- 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 C** 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 C** ni se afecte los derechos de las Secciones de Propiedad Exclusiva de la **TORRE C** o de terceros.

- i) Aprobar por mayoría simple las obras que se ejecuten en bienes comunes, si es que estas obras están destinadas a su conservación o mantenimiento. De lo contrario, aprobar por mayoría calificada las obras que se ejecuten en bienes comunes si el fin de estas obras implica la modificación o limitación de su uso. En general, estas obras deberán obtener obligatoriamente una Licencia de Obra antes de su ejecución y requieren obligatoriamente de autorización expresa de la Junta de Propietarios.
- j) Notificar por conducto notarial a los propietarios que no hubieran concurrido a la Junta que aprobó los actos a que se refiere el inciso g) precedente de este artículo. Transcurrido el plazo de veinte (20) días útiles, contados a partir de la fecha de notificación, sin manifestar su discrepancia por conducto notarial, se entenderá que dicho propietario queda vinculado al acuerdo referido, el cual para que sea ejecutado requerirá el transcurso del plazo aquí señalado y el voto conforme de la Junta General de Propietarios.
- k) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, administrar los fondos que recaude y aprobar el informe anual de gestión de la Directiva, si la hubiese, así como la cuenta final del ejercicio.
- l) Delegar funciones y responsabilidades de la Junta a favor del Secretario.
- m) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que corresponda sufragar a cada propietario de sección exclusiva de la **TORRE C** 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 C** 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 C**.
- p) Establecer un régimen de sanciones, el que se aplicará sólo ante incumplimiento probado de sus obligaciones como propietario y/o poseedor. Asimismo, le corresponde revisar las sanciones impuestas por la Directiva, en caso de existir este último órgano.



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

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

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 C**. considérese a dicho efecto al porcentaje de participación indicado en el artículo 6º del presente RIP.

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

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 C**. 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

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TITULOS

000359
JOSÉ LUIS
SANTOS FLORES

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

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

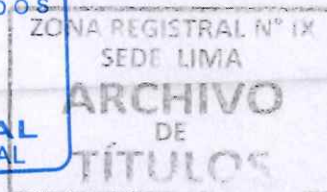
Para el cómputo del quórum para las sesiones de la Junta de Propietarios sólo es válido el porcentaje de participación de los propietarios hábiles. El quórum se verifica al inicio de la sesión y se hace constar en el acta correspondiente.

(...)

ARTÍCULO 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 mas uno) de los porcentajes de participación de en la respectiva sesión y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia de cualquier número de delegados, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta, con las excepciones señaladas en los incisos g), h) e i) del artículo 17° e inciso d) del artículo 23º del presente RIP y en los demás casos dispuestos por Ley, en los cuales se requiere que los acuerdos se aprueben por mayoría calificada.


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



La mayoría calificada está constituida por el voto conforme de cuando menos los propietarios de Secciones de Propiedad Exclusiva de la **TORRE C** 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 C**, 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 C**, 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.

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL

000360

- c) Para estos afectos se considerarán presentes en la Junta de Propietarios y vinculados a la aprobación del acuerdo, todos aquellos propietarios hábiles que se les hubiera notificado al acuerdo y no hubieran manifestado su discrepancia.
- d) Los acuerdos que establezcan el régimen de sanciones y sus modificaciones deben ser aprobados por la Junta de Propietarios por mayoría calificada. Estos acuerdos se adoptarán en Junta de Propietarios, y se asentarán en el libro de actas correspondiente. Pueden ser o no inscritos en el Registro correspondiente.
- e) Los acuerdos que autoricen las obras que se ejecuten en las zonas comunes de , siempre y cuando estén destinadas a su conservación o mantenimiento, serán aprobados por mayoría simple. De lo contrario, los acuerdos que autoricen las obras que se ejecuten en bienes comunes cuando el fin de estas obras implica la modificación o limitación de su uso, serán aprobados por mayoría calificada. En general, estas obras deberán obtener, obligatoriamente, Licencia de Obra antes de su ejecución y requieren obligatoriamente de autorización expresa de la Junta de Propietarios. Esta autorización expresa de la Junta de Propietarios será otorgada siempre que la modificación o limitación en el uso de los bienes comunes no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad del **TORRE C**, ni se afecte los derechos de las Secciones de Propiedad Exclusiva o de terceros.

(...)

CAPITULO VI **LA JUNTA DIRECTIVA**

ARTÍCULO 25º.- DE LA JUNTA DIRECTIVA

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

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

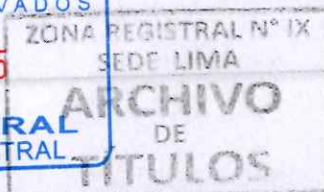
El cargo de miembros de la Directiva es personal y en ningún caso será delegable.

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

El cargo de miembro de la Directiva no es remunerado.

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

Las facultades y responsabilidades de la Directiva, son:



- a) Ejercer la administración de las áreas, los bienes y los servicios comunes, velando por su correcto uso y disfrute por parte de todos los propietarios y poseedores de las secciones de dominio exclusivo.
- b) Seleccionar, contratar y supervisar a las empresas o personas necesarias para el mantenimiento, conservación o atención de las áreas, los bienes y servicios comunes.
- c) Aprobar y supervisar las cuentas de los gastos comunes.
- d) Imponer sanciones a los propietarios o poseedores de las secciones de dominio exclusivo que infrinjan el RIP.
- f) Velar por la correcta aplicación de las normas, disposiciones del RIG o acuerdos de la Junta de Propietarios, que rijan el **TORRE C**.
- 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.

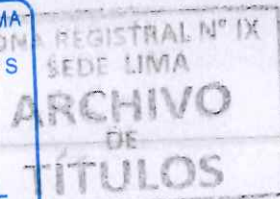
ARTÍCULO 27.- DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA.

El Presidente de la Junta de Propietarios, es elegido entre los propietarios hábiles del **TORRE C** 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 C**.
- b) Convocar y presidir la Junta de Propietarios de la **TORRE C**, 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 C**, 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 C**.
- 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**.



000362



- 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 reconveniones, recursos o peticiones, apersonarse a juicio iniciado o por iniciarse bajo cualquier calidad o condición, ser emplazado con la demanda,

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL



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 de Propietarios de la **UNIDAD INMOBILIARIA MATRIZ**.

ARTÍCULO 28°.- DEL SECRETARIO .

Le compete:

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

CAPITULO VII DEL PROTOCOLO DE EMERGENCIAS

ARTÍCULO 29°.- DEL PROTOCOLO


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



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 C**, en concordancia con las disposiciones establecidas por la autoridad de defensa civil o sanitaria, el que debe ser difundido de manera obligatoria por la Junta General de Propietarios a los residentes, como a los que trabajan en ella y será de observancia obligatoria para todos los propietarios.

(...)



ARTÍCULO 33°.- INFRACCIONES Y SANCIONES

a) Son consideradas como infracciones las siguientes:

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

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

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

(...)

ARTÍCULO 45°.- SUPLETORIEDAD DE LAS NORMAS.

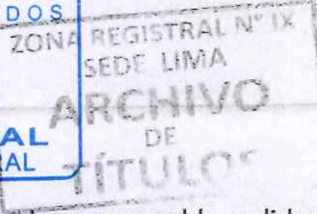
En todo lo no previsto por el presente **RIP**, se aplica, en forma supletoria, la Ley No. 27157 o las normas que la sustituya, así como sus normas reglamentarias.

ARTÍCULO 46°.- CONOCIMIENTO DEL PRESENTE REGLAMENTO.

Todos los propietarios declaran conocer el texto del presente **RIP** y se comprometen a guardarlo y cumplirlo de forma escrupulosa; y, de ser el caso, hacer conocer el texto del mismo a sus arrendatarios u otros poseedores de su sección, y exigirles su

17 OCT. 2025

COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL



cumplimiento; asumiendo la condición de responsable solidario ante la Junta de Propietarios, por las obligaciones de orden económico.

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

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

ARTÍCULO 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 Depositos; LA PROMOTORA estará autorizada a ejecutar las obras de construcción correspondientes incluidos aquellos que se requieran en el TORRE C al que le corresponde el presente Reglamento Interno particular, en virtud a los permisos y licencia municipal que obtengan, a efectos de concretar integralmente el PROYECTO INMOBILIARIO, pudiendo por tanto ingresar al PROYECTO INMOBILIARIO y al BLOQUE DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS donde se desarrollarán las construcciones antes 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.

ARTÍCULO 49: AUTORIZACION DE INSTALACION DE PUBLICIDAD Y PROMOCION INMOBILIARIA

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

- a) Efectuar las labores de promoción, difusión y marketing necesarios para la venta de dichas unidades inmobiliarias. En tal sentido, la Junta de Propietarios se compromete a no obstaculizar la colocación de publicidad que LA PROMOTORA considere necesaria para la debida difusión y promoción del PROYECTO INMOBILIARIO, ya sea en las paredes, fachadas exterior o rejas perimetrales o terrazas disponible en la fachada de la unidad, hasta que se venda la última unidad inmobiliaria del Edificio; cuidando LA PROMOTORA de no afectar o bloquear las ventanas de los departamentos ya entregados o el registro visual directo de los mismos.
- b) Acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de LA PROMOTORA que hayan sido destinadas por ella para departamento piloto, sala de venta y/o unidades inmobiliarias para venta, así como a las zonas comunes, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico al Presidente de la Junta de Propietarios por única vez la lista de nombre de personas que LA PROMOTORA tiene asignadas o autorizadas para dicho fin. Estas personas tendrán además la facultad de ingresar al PROYECTO INMOBILIARIO acompañados de potenciales compradores.

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

000366
JUDGE LUIS
BONZALES LOU

- c) Acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de **LA PROMOTORA** y zonas comunes para su entrega a los nuevos propietarios, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico al Presidente de la Junta de Propietarios.

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

POR TANTO:

Sírvase Ud. Sr. Registrador inscribir conforme a Ley.

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
FOTOCOPIADO
TÍTULOS ARCHIVADOS

Lima, 09 de octubre de 2023.

17 OCT. 2025

**COPIA LITERAL
ARCHIVO REGISTRAL**

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

TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C.
Mario Fernando Cruz Galarza
DNI N° 44132819

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

LEGALIZACIÓN AL DORSO →

JORGE LUIS GONZALES LOLI. ABOGADO - NOTARIO DE LIMA.

CERTIFICO: QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE AL DORSO CORRESPONDE A: **MARIO FERNANDO CRUZ GALARZA**, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 44132819, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE **TM GESTION INMOBILIARIA S.A.C**; SEGÚN FACULTAD INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12911673 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICA DE LIMA.SOLO SE LEGALIZAN LA FIRMA SIN ASUMIR RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO (ARTICULO 108 DECRETO LEGISLATIVO 1049).
LIMA, A LOS DOCE (12) DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023).



Consulte la autenticidad en
www.notariagonzalesloli.com.pe
Código: 2aZiISXYDd



JORGE LUIS GONZALES LOLI
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA



BM N°
95799502
95826991

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

BOL	FACT.
V°B°	40189


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