

# **El Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común**

**Mg. Carrasco Millones Jorge Luis**  
Consultor en Gestión Urbana  
[Jcm.arquitectura.territorio@gmail.com](mailto:Jcm.arquitectura.territorio@gmail.com)



**JCM Arquitectura&Territorio**

Teléfono: 931757104 - 074206309



**ANTES**

Ley N°22112  
Regímen de  
Propiedad Horizontal



Area Construida

**AHORA**

Ley N°27157

- 1)- Regímen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común
- 2)- Regímen de Independización y Copropiedad



Area Techada



# Normas

- ▶ Ley N° 27157, modificada por la Ley N° 30830.
- ▶ D.S. N° 035-2006-VIVIENDA: TUO del Reglamento de la Ley N° 27157.
- ▶ Resolución Viceministerial N°004-2000-MTC-15.04, que aprueba los reglamentos internos modelos.
- ▶ Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:
- ▶ Resolución 248-2008-SUNARP/SN.
- ▶ Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común: Resolución 340-2008-SUNARP/SN.

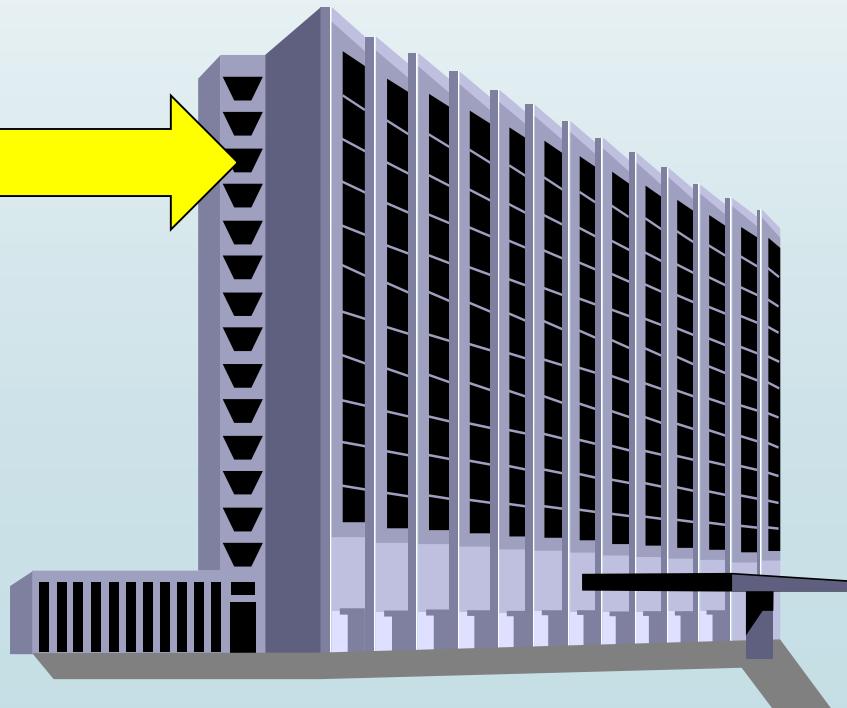
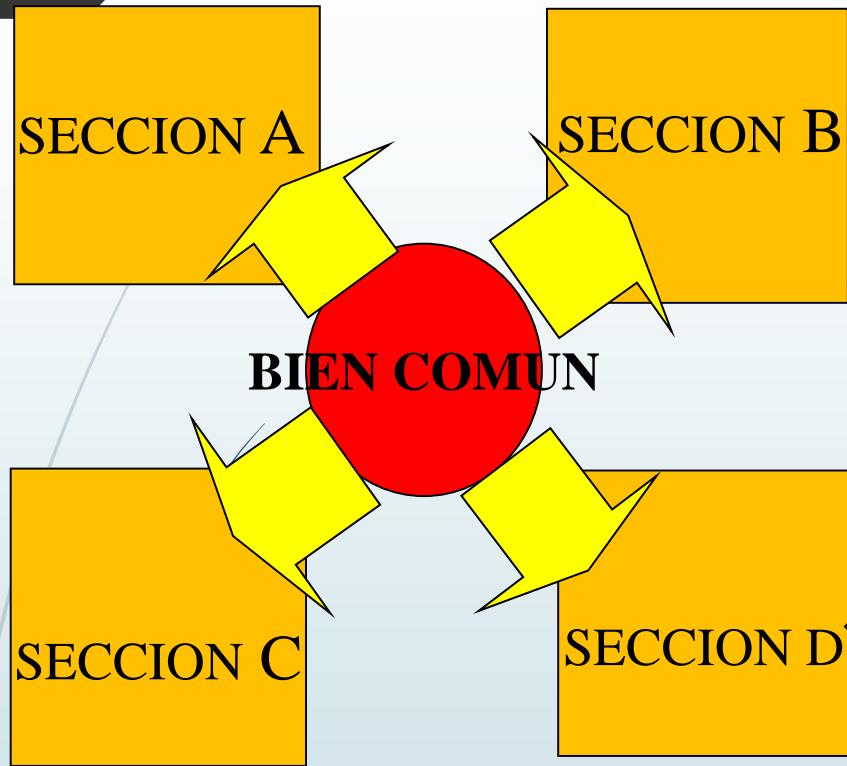
# Tipos de edificaciones

- ▶ Edificios de departamentos.
- ▶ Quintas.
- ▶ Casas en copropiedad.
- ▶ Centros y galerías comerciales o
- ▶ Campos feriales.
- ▶ Otras unidades unidades inmobiliarias con bienes comunes.

# ¿Qué es un Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común?

“Es el régimen jurídico que supone la existencia de una **edificación** o **conjunto de edificaciones** integradas por secciones inmobiliarias de **dominio exclusivo**, pertenecientes a distintos propietarios, y **bienes y servicios de dominio común**. Cuentan con un **reglamento interno y una junta de propietarios**”.

**(Art. 129º del D.S. 035-2006-VIVIENDA)**

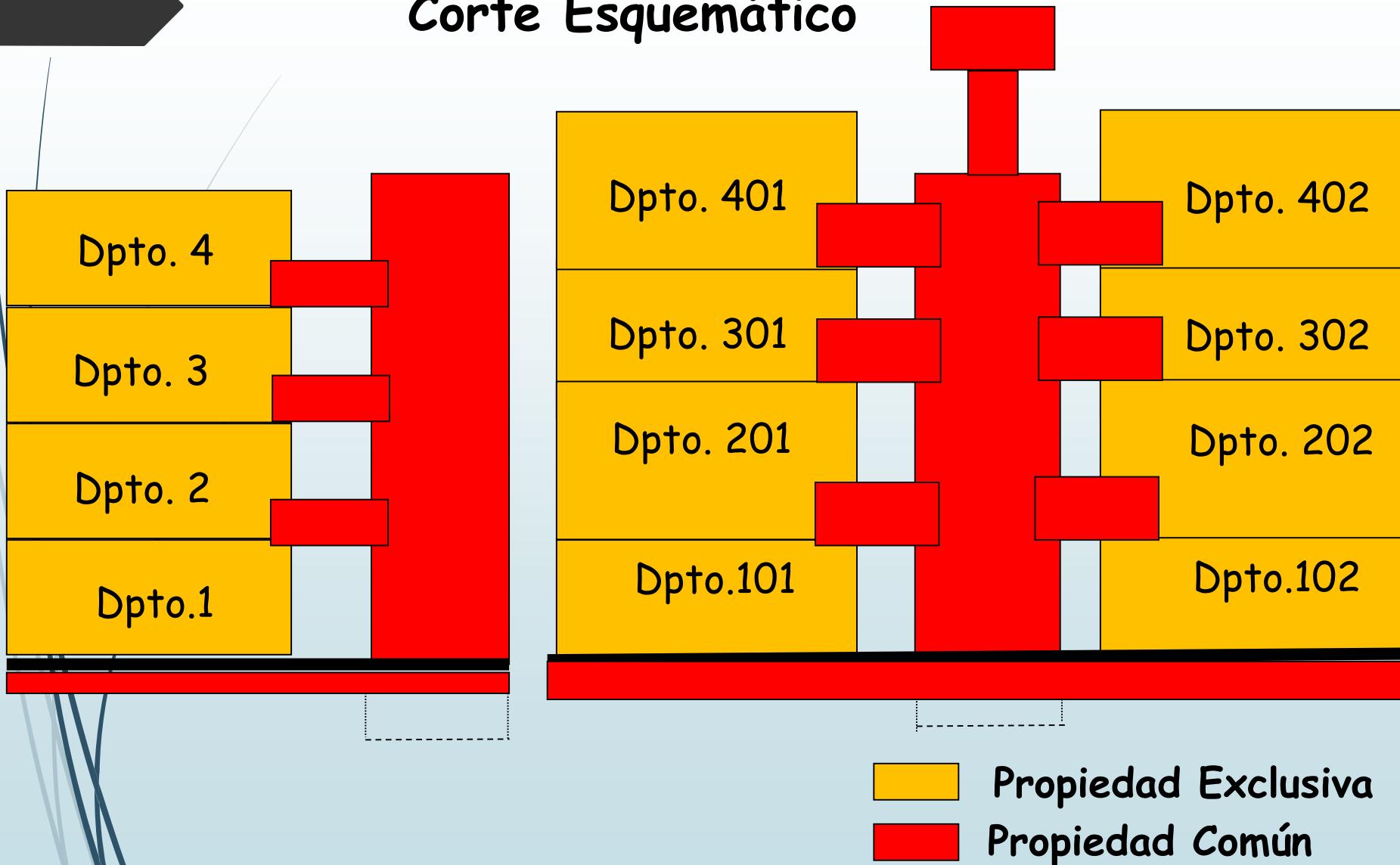




# Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

- ▶ **Dominio Exclusivo**: Son los espacios susceptibles de aprovechamiento independiente atribuido a cada propietario.
- ▶ **Dominio Común**: Son aquellas partes del edificio, que son necesarias para el **más adecuado uso y disfrute** de los diversos pisos y locales que lo conforman y que pertenecen, en proporción a sus respectivas cuotas, a todos los propietarios de los elementos de dominio exclusivo, siendo inseparables e indivisibles.

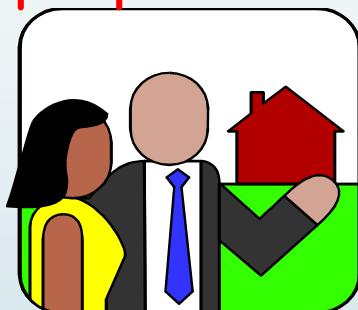
# Corte Esquemático



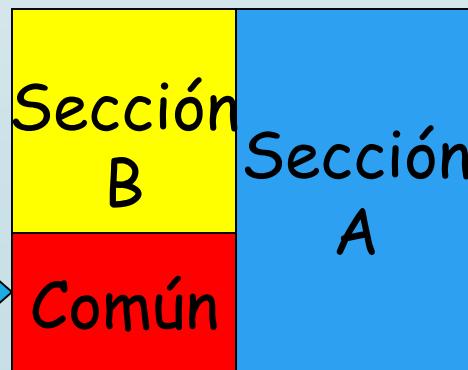
# Características de una Independización

Para que tenga vigencia la Independización de U.I deben darse los siguientes requisitos:

2)- Dos ó más propietarios de secciones



4)- Bienes de Uso Común y Servicios Comunes.

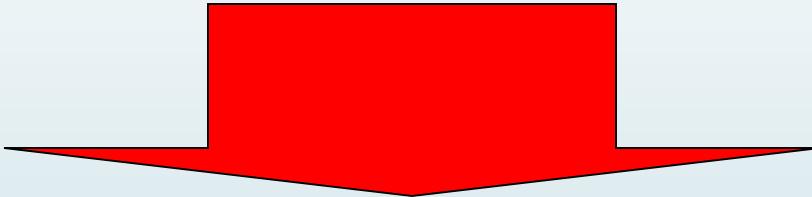


1)-Existencia de una Edificación .

3)- Dos ó más secciones de uso exclusivo.

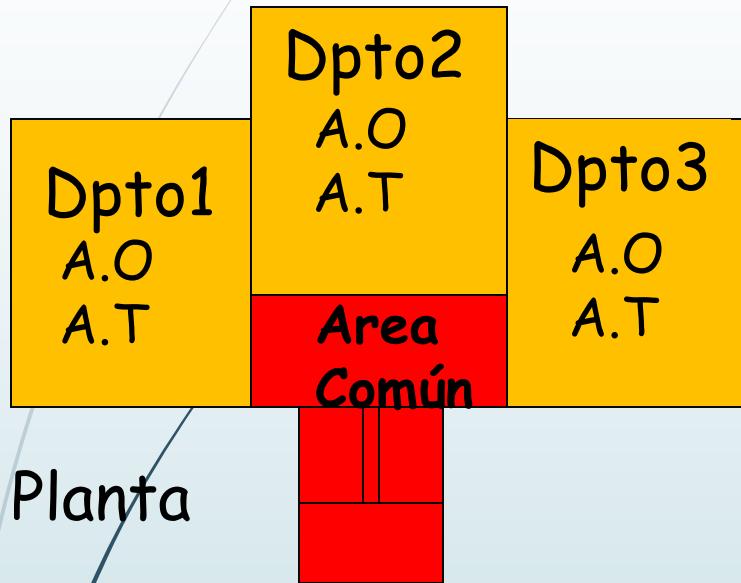
# Clases de Independización

- 1)- Regímen de Propiedad Exclusiva y Áreas Comunes.
- 2)- Regímen de Independización y Copropiedad.



Su aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos ó más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo.  
Ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores.

# Regímen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común



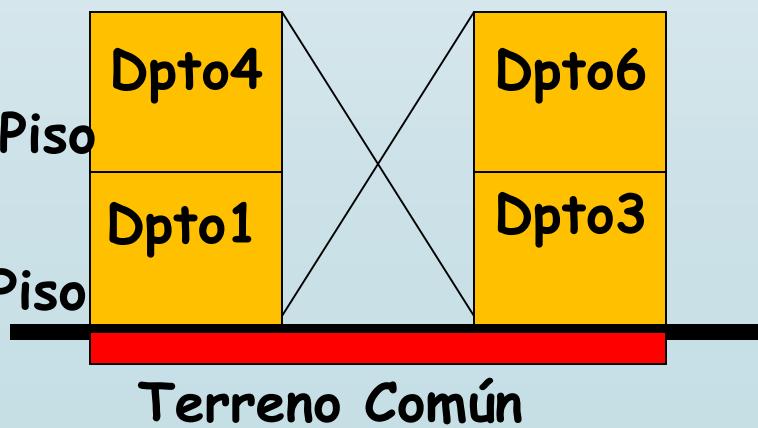
El porcentaje es determinado en el Reg. Interno y se establecerá de acuerdo a criterios tales como el área ocupada o techada de las secciones exclusivas.

1º Piso

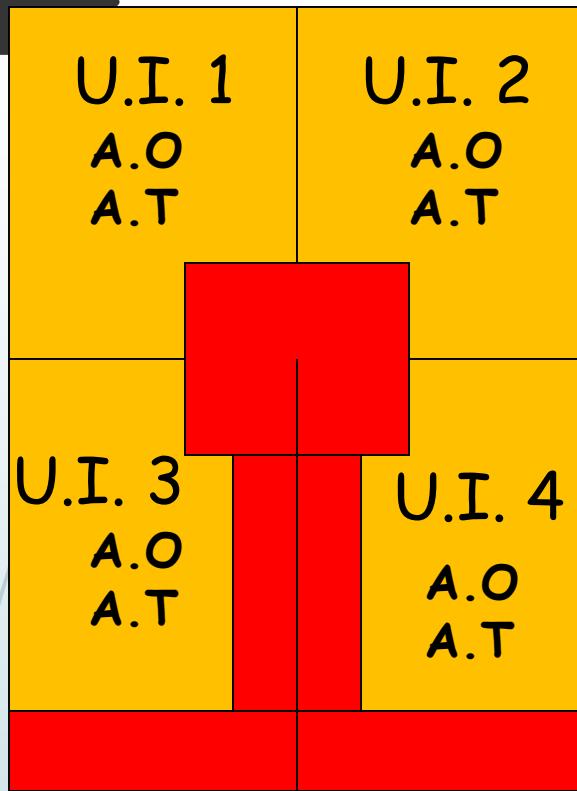
2º Piso

Comprende a las edificaciones conformadas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a diferentes propietarios y bienes y servicios de dominio común. Tienen un reglamento interno y una Junta de Propietarios. La participación en los bienes comunes es un derecho accesorio a cada unidad de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma.

## Corte



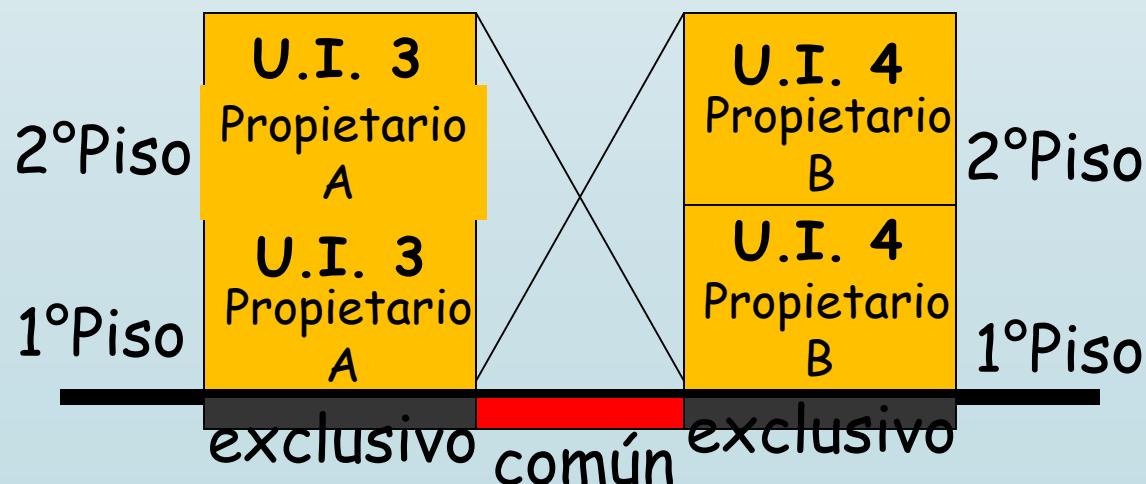
# REGIMEN DE INDEPENDIZACION Y COPROPIEDAD



Areas sujetas  
a Copropiedad

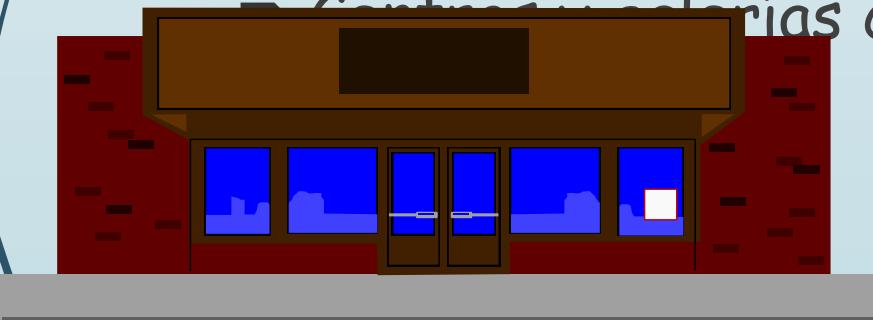
Están incluidas las U.I. De propiedad exclusiva susceptibles a ser independizadas y bienes de uso común, sujetos al régimen de copropiedad. Las U.I. Comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una. Las U.I. que opten por este régimen deben estar conformadas por secciones de un solo piso o que de tener más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de cada sección.

Corte



# Unidades Inmobiliarias sujetas a Independización

- ▶ Las U.I. Que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad en común son:
  - ▶ Edificios de departamentos
  - ▶ Quintas.
  - ▶ Casas en copropiedad.
  - ▶ Centros y galerías comerciales



# U.I. por Regímen Establecido

Propiedad Exclusiva  
y Propiedad Común

Independización y  
Copropiedad

- ▶ a-Departamentos.
- ▶ b- Casas en copropiedad.
- ▶ c- Centros y Galerías comerciales o campos feriales.
- ▶ d- Otras U.I.

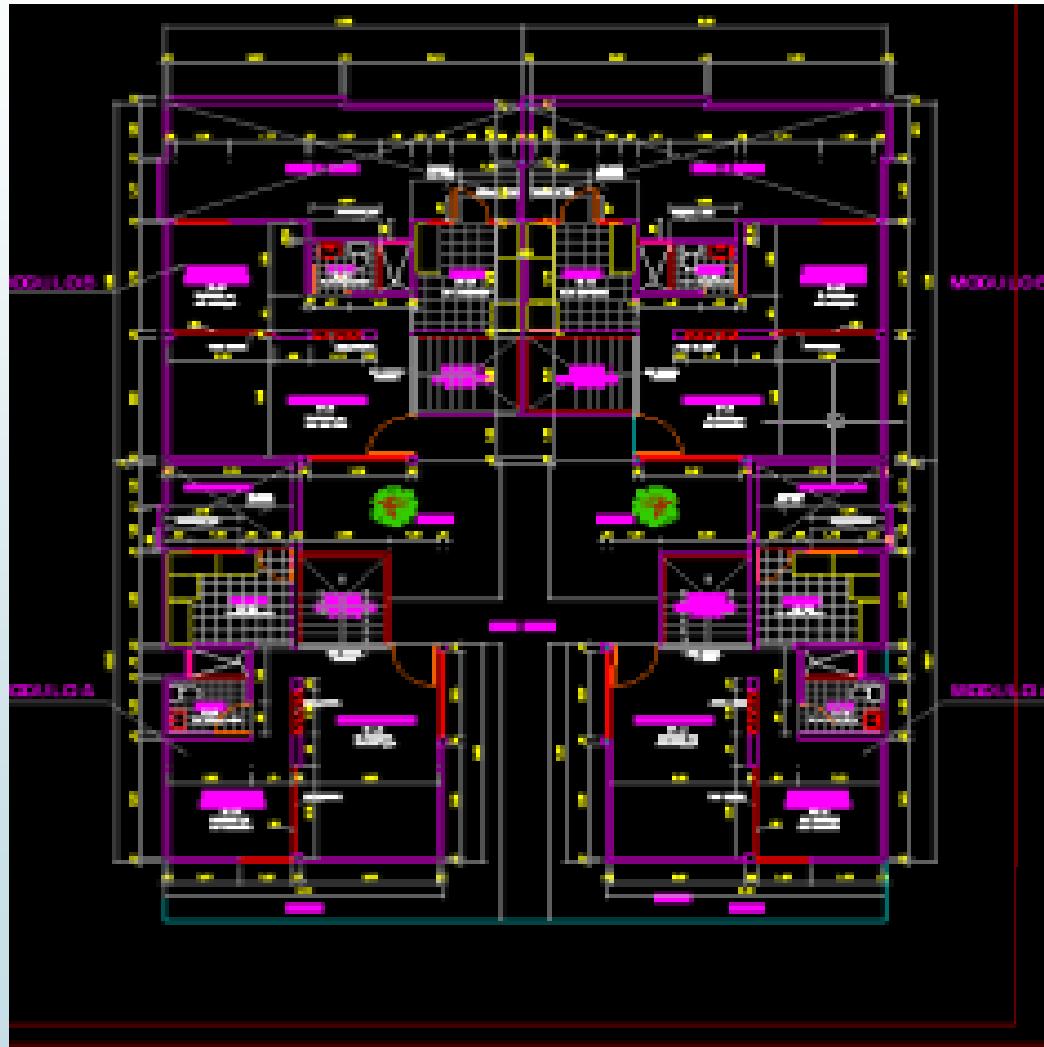
- ▶ a-Quintas
- ▶ b- Casas en Copropiedad
- ▶ c-Centros y Galerías comerciales o campos feriales.
- ▶ d- Otras U.I.



# **Requisitos Técnicos que debe tener toda Sección de Propiedad Exclusiva**

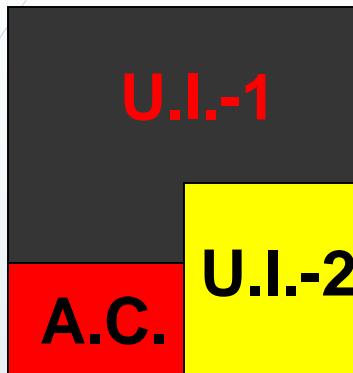
# Qué es una Sección de Propiedad Exclusiva?

La Sección puede ser definida como un ambiente o conjunto de ambientes o habitaciones que comunicados entre si forman una unidad arquitectónica y económica con **AUTONOMIA** propia y con salida al exterior de la edificación directamente o a través de un pasaje u otro elemento común

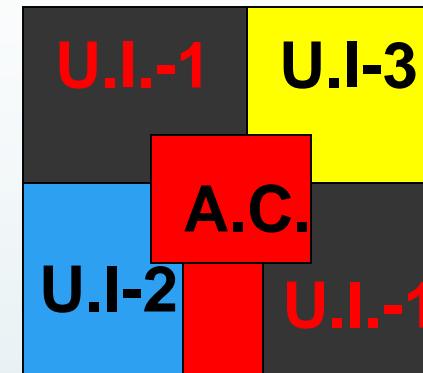


# 1)- SOLUCION DE CONTINUIDAD

PLANTA



SI



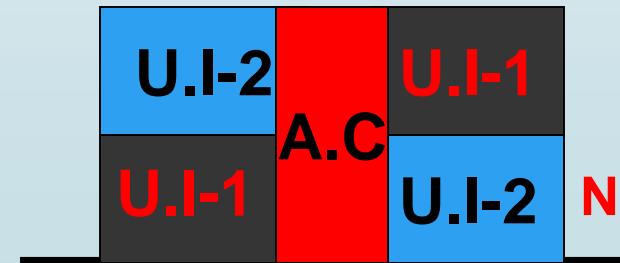
NO

Las secciones exclusivas deben tener solución de continuidad, tanto en el plano horizontal como en el plano vertical.

CORTE



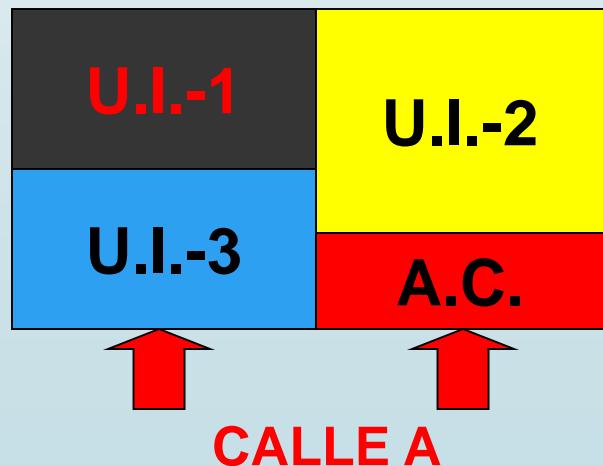
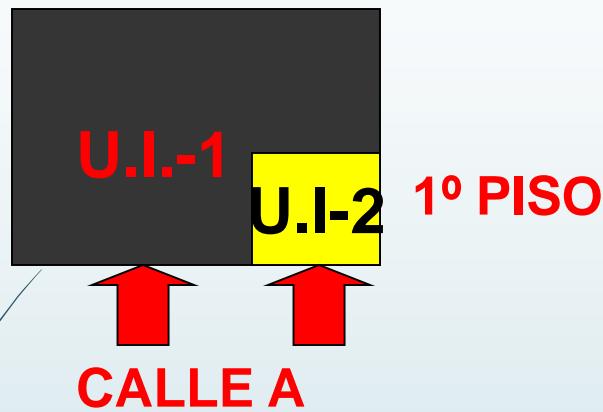
SI



NO

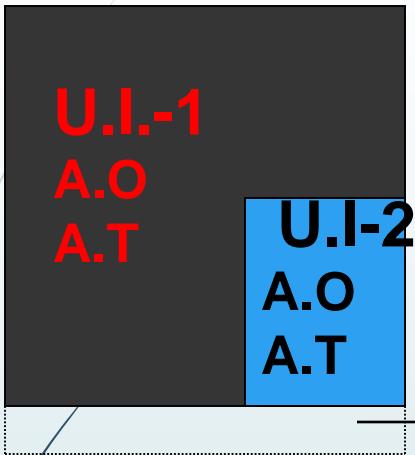
## 2)- ACCESIBILIDAD

Una sección exclusiva debe tener acceso directo desde la vía pública o a partir de un área común.



Para ingresar a una sección exclusiva **NO** debe hacerse a través de otra sección exclusiva.

### 3)- DE LAS AREAS



#### 1º Piso

**Sum AO exclusivas+AO comunes=**  
**Area Terreno.**

**Sum AT exclusivas+AT comunes=**  
**Area Techada 1º Piso de la Fábrica**

→ Alero externo

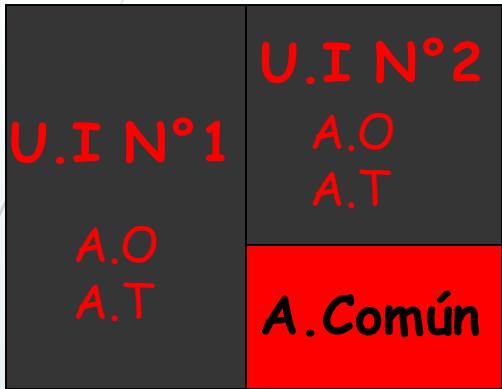
#### 2º Piso

**Sum AO exclusivas+AO comunes=**  
**Area Terreno+Alero Externo**

**Sum AT exclusivas+AT comunes=**  
**Area Techada 2º Piso de la Fábrica**



## 4)- Areas Mínimas Establecidas:



U.I. N°1

Uso = VIVIENDA

AT mínima = 40.00 m<sup>2</sup>\*

U.I. N°2

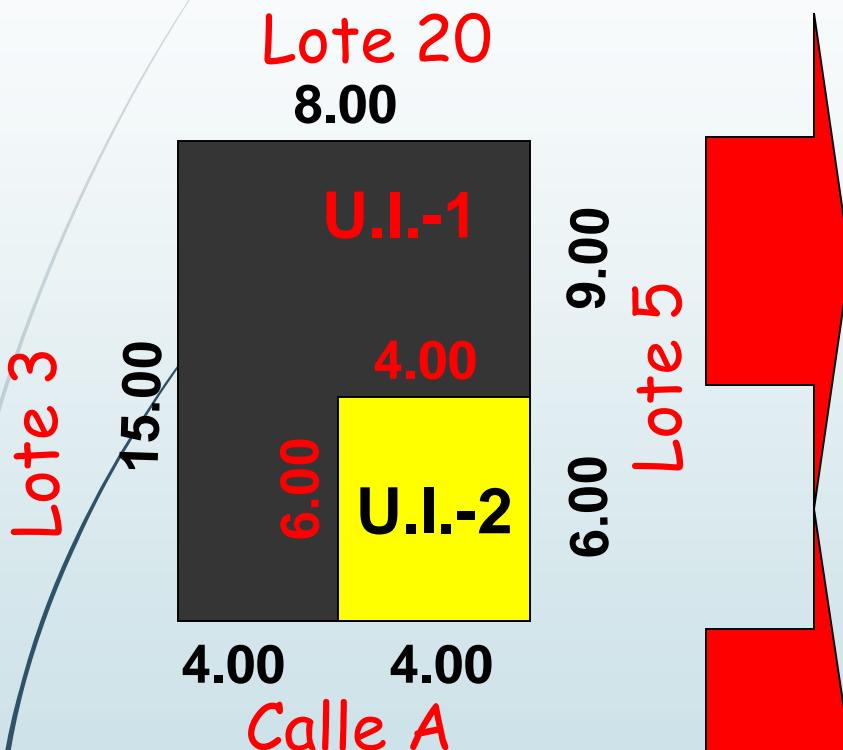
Uso = TIENDA ( Comercio )

AO mínima = no tiene.

### \* III-X-3 Dimensionamiento (Reglamento Nacional de Construcciones)

- Toda unidad de vivienda deberá tener como mínimo 40.00 m<sup>2</sup>. techados, excluyendo aleros.
- Las unidades de vivienda de 40.00 m<sup>2</sup> deberán contar con ambientes ó áreas de ambientes para: estar-comedor, dormitorio principal mas espacio para armario, cocina y baño.

## 5)- DE LAS MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANCIAS.



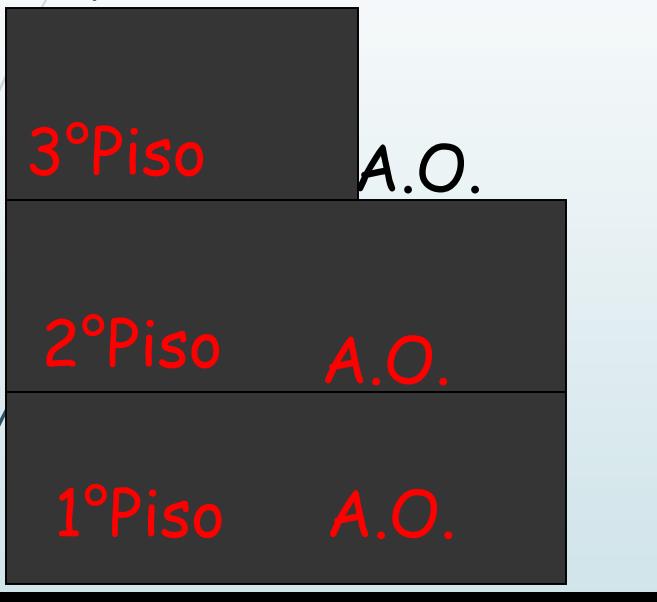
Las medidas perimétricas deben corresponder con el acotamiento del plano de distribución de la fábrica inscrita.

Las colindancias deben concordar con el PTL registrado.

## 6)- De la Superficie Final.

Corte Esquemático

Sup. Final



**Superficie Final.** Se le denomina así al último nivel de una edificación.

Una superficie Final se considerará como área ocupada siempre y cuando tenga accesibilidad, mediante una escalera, es decir, cuando dicho nivel sea físicamente ocupado, pudiendo inclusive ser independizado como aires, siempre y cuando cumpla con los requerimientos establecidos.

Al considerársele como área ocupada intervendrá dentro del porcentaje de participación, siempre y cuando el criterio adoptado sea el del área ocupada.

# Reglamento Interno

- Es el estatuto de la edificación que contiene la descripción de las secciones de propiedad exclusiva, usos, zonas comunes, porcentajes de participación, derechos y obligaciones de los propietarios, régimen de la junta de propietarios como sesiones, quórum, votaciones, acuerdos, entre otros. Art. 42 Ley 27157.
- La declaratoria de fábrica constituye un acto previo para su inscripción, salvo disposición en contrario (subdivisión tipo quinta - habilitaciones para uso vivienda con bienes comunes). Arts. 42 y 51 RIRP, respectivamente.



# **Formalidad del Reglamento Interno**

- ▶ Documento privado con firma certificada por el notario.
- ▶ Escritura pública.

# Reglamento Interno

Debe contener obligatoriamente lo siguiente:

- Determinación de la U.I. matriz y la relación de las secciones exclusivas, indicando áreas, nomenclatura, uso; así como de los bienes comunes.

- Derechos y obligaciones de los propietarios.

- Limitaciones y disposiciones q' se acuerden sobre usos y destinos de bienes comunes y sobre el uso de secciones exclusivas.

- Reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros.

- La relación de los servicios comunes.

- Porcentaje de participación q' corresponden a cada propietario en los bienes comunes.

- Porcentaje de participación q' corresponden a cada propietario en los gastos comunes.

- Todo lo relativo a las sesiones de la Junta de Propietarios.

- Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.

## 7)- Del Reglamento Interno

Los criterios adoptados a fin de asignar los porcentajes de participación que tienen las secciones de Propiedad Exclusiva sobre las áreas y bienes comunes pueden ser según el **Área Ocupada, Área Techada, \*Alícuota** y otros que deberán ser explicados.

Como calcular el % de Participación:

Cuando es en función al área ocupada o techada:

Sección	A.O	A.T.	%Participación
A	75.00	62.00	60
B	50.00	45.00	40
120.00			

$$120.00 ----- 100\%$$

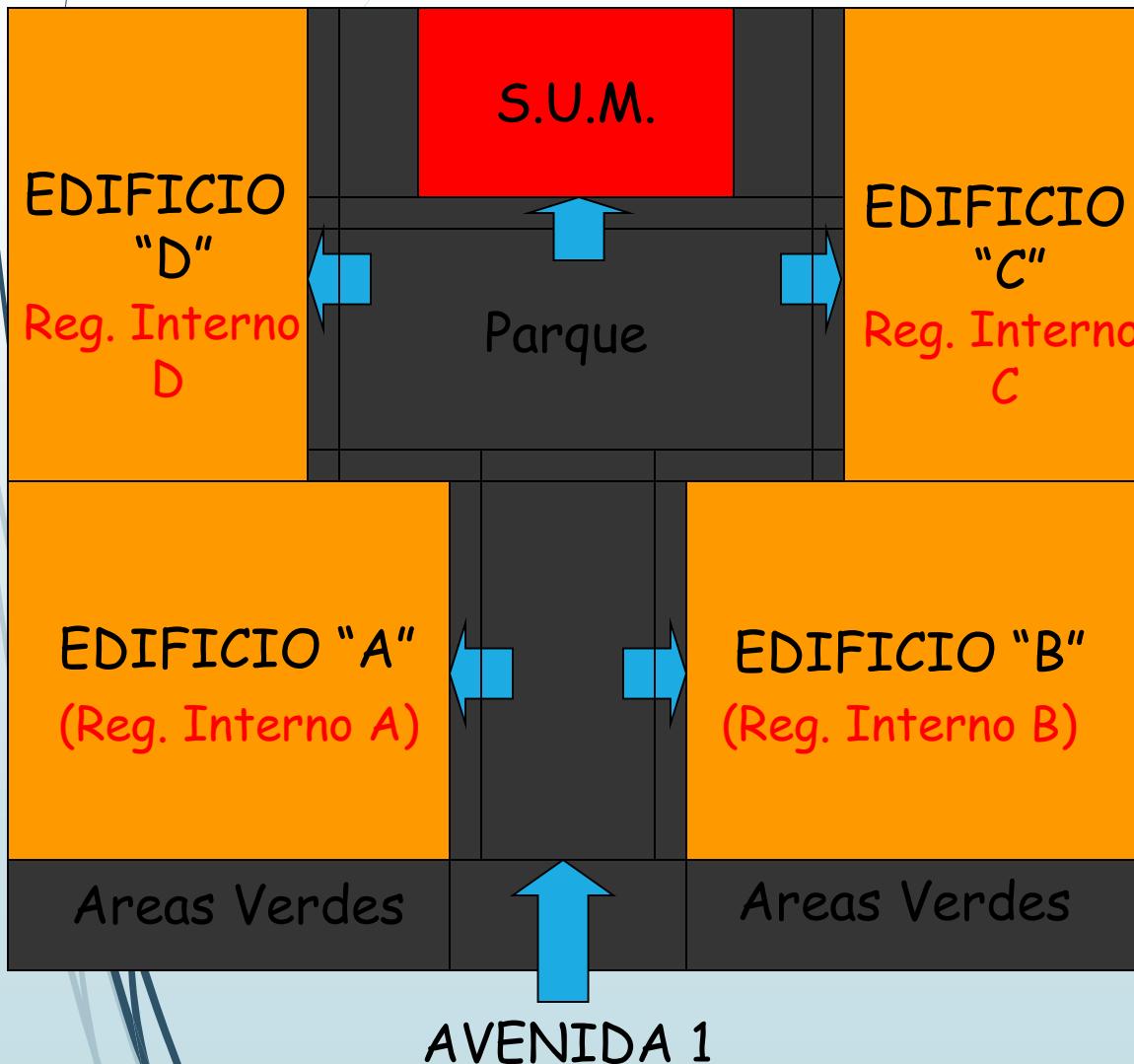
$$75.00 ----- X\%$$

$$X = 60\%$$

\* Alícuota: Cuando es por unidad inmobiliaria, cada unidad tiene el mismo % de participación, es decir si son 4 unidades cada una tendrá un 25% de participación.

# Cuando se opta por más de un Regímen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común: Pluralidad de Reg. Internos.

## Planta Esquemática



Edificio A, Edificio B  
Edificio C, Edificio D

REG. INTERNO

S.U.M., Parque, Areas  
Verdes, Circulación Ex-  
terna.

EDIFICIO

REG. INTERNO

Escaleras, Cisterna,  
T.E., Pozos de Luz, Ductos,  
Hall Común, etc.



# DE LA PRESENTACION

## DEL CONTENIDO DEL EXPEDIENTE

- a)- Reglamento Interno.
- b)- Solicitud suscrita por el titular del predio, con firma legalizada, en la que conste el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de las secciones de dominio exclusivo y la zonas comunes.
- c)- Plano de Independización donde se grafiquen los perímetros de las secciones exclusivas y de las zonas comunes, indicando nomenclaturas, áreas ocupadas, áreas techadas, medidas perimétricas y colindancias.

\*Artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Al REGULARIZARSE la inscripción de la declaratoria de fábrica, en mérito al formulario registral (FOR) a que se refiere la Ley 27157, puede regularizarse también la inscripción del Reglamento Interno.

\*Artículo 69 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

**SI USTED CULMINÓ LA EDIFICACIÓN:**

**HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

UTILICE EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE FABRICA

**CON EL FOR**

**(Formulario Registral)**



**PROFESIONAL RESPONSABLE:**

**Ingeniero o Arquitecto** inscrito en esta Oficina  
Registral como **Verificador Responsable**  
debidamente HABILITADO.

### **Caso 1**

#### **DECLARATORIA DE FABRICA**

- A) FORMULARIO REGISTRAL N° 01:  
(Con firma del Propietario y del Verificador  
debidamente legalizada por notario).
- B) INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN:  
(Elaborado y firmado por el verificador,  
debidamente legalizado por notario).
- C) CERTIFICADO DE PARAMETROS  
URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS  
(Emitido por la Municipalidad respectiva)
- D) PLANOS (De ubicación y de distribución).

### **Caso 2**

#### **FABRICA E INDEPENDIZACIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMUN**

- A) FORMULARIO REGISTRAL N° 02:  
(Con firma del Propietario y del Verificador  
debidamente legalizada por notario).
- B) REGLAMENTO INTERNO:(Documento  
privado con firma legalizada por notario)
- C) INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN:  
(Elaborado y firmado por el verificador,  
debidamente legalizado por notario).
- D) CERTIFICADO DE PARAMETROS  
URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS  
(Emitido por la Municipalidad respectiva)
- E) PLANOS (De ubicación, distribución e  
independización).

# FORMULARIO REGISTRAL N° 2

## LEY N° 27157

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD Y/O REGULARIZACIÓN DE  
AS EDIFICACIONES DE DEPARTAMENTOS EN EDIFICIO (1)

Propiedad Exclusiva  
y Propiedad Común

- a-Departamentos.
- b- Casas en copropiedad.

# FORMULARIO REGISTRAL N°3

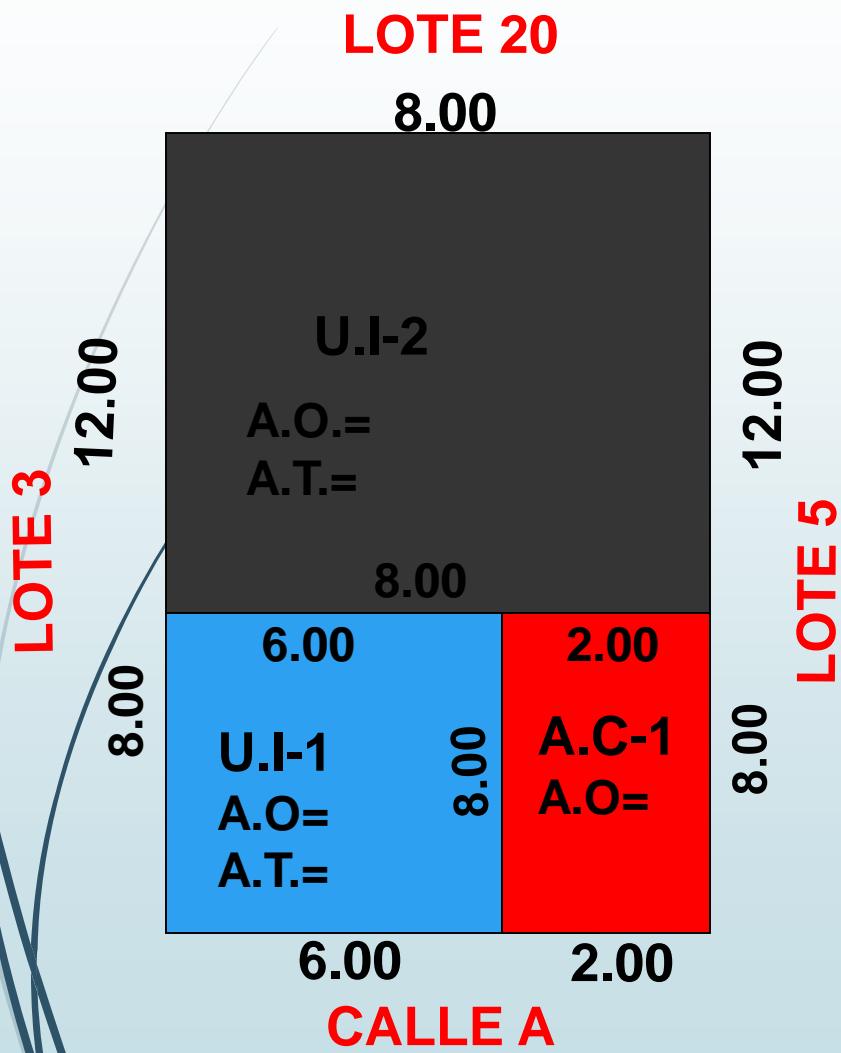
## LEY N° 27157

INSCRIPCION DE PROPIEDAD Y/O REGULARIZACION DE LAS  
EDIFICACIONES EN QUINTAS, CASAS EN COPROPIEDAD  
Y OTRAS UNIDADES CON BIENES COMUNES (1)

Independización y  
Copropiedad

- a-Quintas
- b- Casas en Copropiedad

# PLANO DE INDEPENDIZACION



**Deben indicarse:**

- Nomenclatura de las secciones exclusivas y áreas comunes.
- Áreas Ocupadas
- Áreas Techadas
- Medidas perimétricas
- Colindancias.

**Escala 1/100 ó 1/50**

Los datos consignados deben concordar con lo indicado en el formulario registral.

# Legitimados para otorgar el Reglamento interno

- ▶ El propietario del predio.
- ▶ El presidente de la junta de propietarios, cuando es otorgado por este, debe acompañar copia certificada del acta de la sesión de la junta de propietarios, en la que se aprobó el reglamento interno, con el voto favorable del 50% de los propietarios, computándose por cada sección de no haberse definido el porcentaje de participación, acompañando las esquelas de convocatoria o la constancia otorgada por el presidente.

(Art. 53 RIRP y numeral 5.2 Directiva)

# Independización simultánea

- ▶ Las unidades de propiedad exclusiva se independizarán simultáneamente con la inscripción del reglamento interno, salvo los aires reservados que pueden quedar en la matriz.
- ▶ La independización implica la apertura de una partida especial en la que se señalará el régimen al que están sujetas y su relación con la partida matriz. En la partida matriz solo quedan las zonas comunes y eventualmente, los aires reservados.

(Arts. 45 y 55 R.I.R.P.)

# Régimen jurídico de los aires

- ▶ Los aires estarián ZONAS COMUNES, salvo que en el títulos de propiedad aparezcan cláusulas en contrario (que es propiedad exclusiva).
- ▶ Para efectos registrales la cláusula en contrario consta en:
  - Reglamento Interno.
  - Modificación de Reglamento que apruebe el reconocimiento de propiedad preexistente.



# RESERVA DE AIRES

## a) Reserva con independización:

- Siempre que se les asigne porcentaje de participación.
- Exista un área proyectada de acceso.

## a) Reserva sin independización:

- Se especifica en la partida matriz o en partida vinculada.

# Extinción del régimen

- ▶ Por destrucción o demolición de la edificación, salvo que las zonas propias y comunes puedan delimitarse en función al terreno.
- ▶ Por acuerdo unánime de todos los propietarios, en cuyo caso se procede a la acumulación en la partida matriz. No se requiere cumplir con algún requisito municipal o administrativo.

(Numeral 5.14 Directiva)

# **DISCREPANCIA ENTRE MEMORIA Y PLANO DE INDEPENDIZACION AL AMPARO DE LA LEY N°27157**

- EN CASO DE DISCREPANCIA ENTRE LA INFORMACION OBRANTE EN LA MEMORIA DESCRIPTIVA Y LA INFORMACION GRAFICA DE LOS PLANOS DE INDEPENDIZACION DE UNIDADES SUJETAS A ALGUNOS DE LOS REGIMENES DE LA LEY N°27157, PREVALECE LA QUE APARECE EN EL PLANO DEBIENDO EXTENDERSE EL ASIENTO DE INSCRIPCION CONFORME A ESTE.

1072-2018-SUNARP-TR-L DEL 10/05/2018.



**EJEMPLO DE UNA INDEPENDIZACION DE  
U.I. BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD  
EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMUN**



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## FORMULARIO REGISTRAL N° 2 LEY N° 27157

### INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD Y/O REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE DEPARTAMENTOS EN EDIFICIO (1)

#### 1. DATOS DEL SOLICITANTE (2)

Persona Natural:

<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------

Apellidos

Nombres

L.E.

D.N.I.

C.I.

C.E.

No.

<input type="text"/>
----------------------

Domicilio

Estado Civil:

Soltero

Casado

Viudo

Divorciado

Separado Judicialmente

<input type="text"/>
----------------------

Apellidos y nombres del (la) cónyuge

Representante o apoderado de la persona natural:

<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------

Apellidos

Nombres

L.E.

D.N.I.

C.I.

C.E.

No.

CERTIFICACIÓN NOTARIAL (3)

## **6. OBSERVACIONES CONTENIDAS EN EL INFORME TECNICO DE VERIFICACION**

#### **7. ENTIDADES A LAS QUE SE REQUIERO INFORME TECNICO DE VERIFICACION AD HOC**

Instituto Nacional de Cultura (INC)	<input type="checkbox"/>	Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA)	<input type="checkbox"/>
Dirección General de Medio Ambiente del Viceministerio de Vivienda y Construcción	<input type="checkbox"/>	Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP)	<input type="checkbox"/>
Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI)	<input type="checkbox"/>	Ministerio de Defensa	<input type="checkbox"/>
Otro _____			<input type="checkbox"/>

#### **8. DE LOS PROPIETARIOS Y SUS DEPARTAMENTOS (9)**

	Apellidos y Nombres Razón Social o Denominación	Piso y/o Nivel	Departamento	Uso Asignado	Area Techada	Area Libre	Porcentaje en los bienes comunes
1.							
Cónyuge							
2.							
Cónyuge							
3.							
Cónyuge							
4.							
Cónyuge							
5.							
Cónyuge							
6.							
Cónyuge							
7.							
Cónyuge							

(9) De haber más propietarios completar la información en el Anexo N° 3 - Ley N° 27157 o adjuntar el íntegro del listado en documento anexo firmado por el verificador (en este último caso se recomienda acompañar esta información en medio magnético).

# INDEPENDIZACIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS

## 9. DE LOS DEPARTAMENTOS (10)

Departamentos	Área Ocupada (11)	Linderos y Medidas Perimetéricas
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo

**DATOS FÍSICOS DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS  
(ÁREAS Y LINDEROS QUE OCUPAN)**

## 10. DE LAS ÁREAS COMUNES DEL EDIFICIO (12)

### DATOS FÍSICOS DE ÁREAS COMUNES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS

Tipo de Área Común	Área Total	Linderos y Medidas Perimetéricas
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo
		Por el frente
		Por la derecha
		Por la Izquierda
		Por el fondo

(12) De faltar espacio, completar la información en el Anexo N°8 - Ley N° 27157 o adjuntar el íntegro del listado de las áreas comunes en memoria descriptiva impresa firmada por el propietario o administrador.

## DATOS Y DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

#### **4. DATOS DE LA FABRICA**

Valor de la construcción: S/. \_\_\_\_\_ Fecha de terminación de la construcción: \_\_\_\_\_

## **5. ACTOS A CONSTATAR:**

Ampliación	<input type="checkbox"/>	Demolición	Total	<input type="checkbox"/>	Edificación nueva	<input type="checkbox"/>
Modificación	<input type="checkbox"/>	Remodelación	<input type="checkbox"/>	Reparación	<input type="checkbox"/>	

#### DESCRIPCIÓN DE LOS AMBIENTES POR CADA PISO Y/O NIVEL (7) (8)

(7) Debe describirse la edificación resultante. En el caso de demolición total dejar en blanco.

(7) \_\_\_\_\_  
(8) De faltante espacio, completar la información en el Anexo N° 4 - Ley N° 27157 o adjuntar el íntegro de la Constatación en memoria descriptiva impresa firmada por el verificador (en este último caso se recomienda acotar esta información en medio magnético).

# REGLAMENTO INTERNO Y JUNTA DE PROPIETARIOS

digir la comprobación  
descartando y abonar.

## 11. REGIMEN DE BIENES COMUNES: Marcar con X los bienes considerados comunes

1. El terreno sobre el cual está construida la edificación.
2. Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirvan a una o más secciones.
3. Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, las vías aéreas de circulación de uso común.
4. Los ascensores y montacargas.
5. Las fachadas y las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común.

s locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía y otros.

s jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros bienes que no están destinados a una sección en particular.

s sótanos.

9. Las azoteas.
10. Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos.
11. Otros bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios (Especificar):

## 12. REGIMEN DE SERVICIOS COMUNES: Marcar con X los servicios considerados comunes

1. La guardianía, la portería, y la jardinería.
2. La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y, en general, de los bienes de propiedad y uso comunes.
3. La incineración y/o eliminación de basura.
4. Los Servicios Públicos (Alumbrado Público, Baja Policía y Jardines Públicos), cuyo pago corresponda a los propietarios en su conjunto.
5. La administración de la edificación.
6. Otros (Especificar):

### 13. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO

- Nos adherimos al Reglamento Interno Modelo aprobado por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, el que adjuntamos debidamente llenado.

- Nos adherimos al Reglamento Interno Modelo, el que adjuntamos debidamente llenado, más los artículos complementarios que hemos aprobado y que también acompañaremos.

- Adjuntamos al Reglamento Interno propio aprobado por

El promotor o constructor  
Los propietarios

Fecha de aprobación y/o adhesión:

Promotor o Constructor:

Nombres y Apellidos / Denominación o Razón Social

Propietarios intervenientes en la aprobación y/o adhesión : (13)

Nombres y Apellidos / Razón Social o Denominación	% de Participación	Firma

### 14. DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Denominación

Fecha de elección de la Junta Directiva (14):

Porcentaje de votos con el que se eligió la Junta Directiva:

Período de duración de la Junta Directiva:

Integrantes de la Junta Directiva:

Cargo	Nombres y Apellidos

**% DE PARTICIPACIÓN  
DE CADA UNO DE LOS  
PROPIETARIOS**



SUNARP  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## FORMULARIO REGISTRAL N°3 LEY N° 27157

### INSCRIPCION DE PROPIEDAD Y/O REGULARIZACION DE LAS EDIFICACIONES EN QUINTAS, CASAS EN COPROPRIEDAD Y OTRAS UNIDADES CON BIENES COMUNES <sup>(1)</sup>

#### 1. DATOS DEL SOLICITANTE <sup>(2)</sup>

Persona natural :

Apellidos	Nombres
-----------	---------

L.E.  D.N.I.  C.I.  C.E.  No. \_\_\_\_\_

Domicilio
-----------

Estado Civil : Soltero  Casado  Viudo  Divorciado  Separado judicialmente

Apellidos y nombres del (la) cónyuge
--------------------------------------

Representante o apoderado de la persona natural :

Apellidos	Nombres
-----------	---------

L.E.  D.N.I.  C.I.  C.E.  No. \_\_\_\_\_

Persona Jurídica :

Razón Social o Denominación
-----------------------------

Inscrita en : Tomo y Folio \_\_\_\_\_ Ficha o Partida Elect. No. \_\_\_\_\_

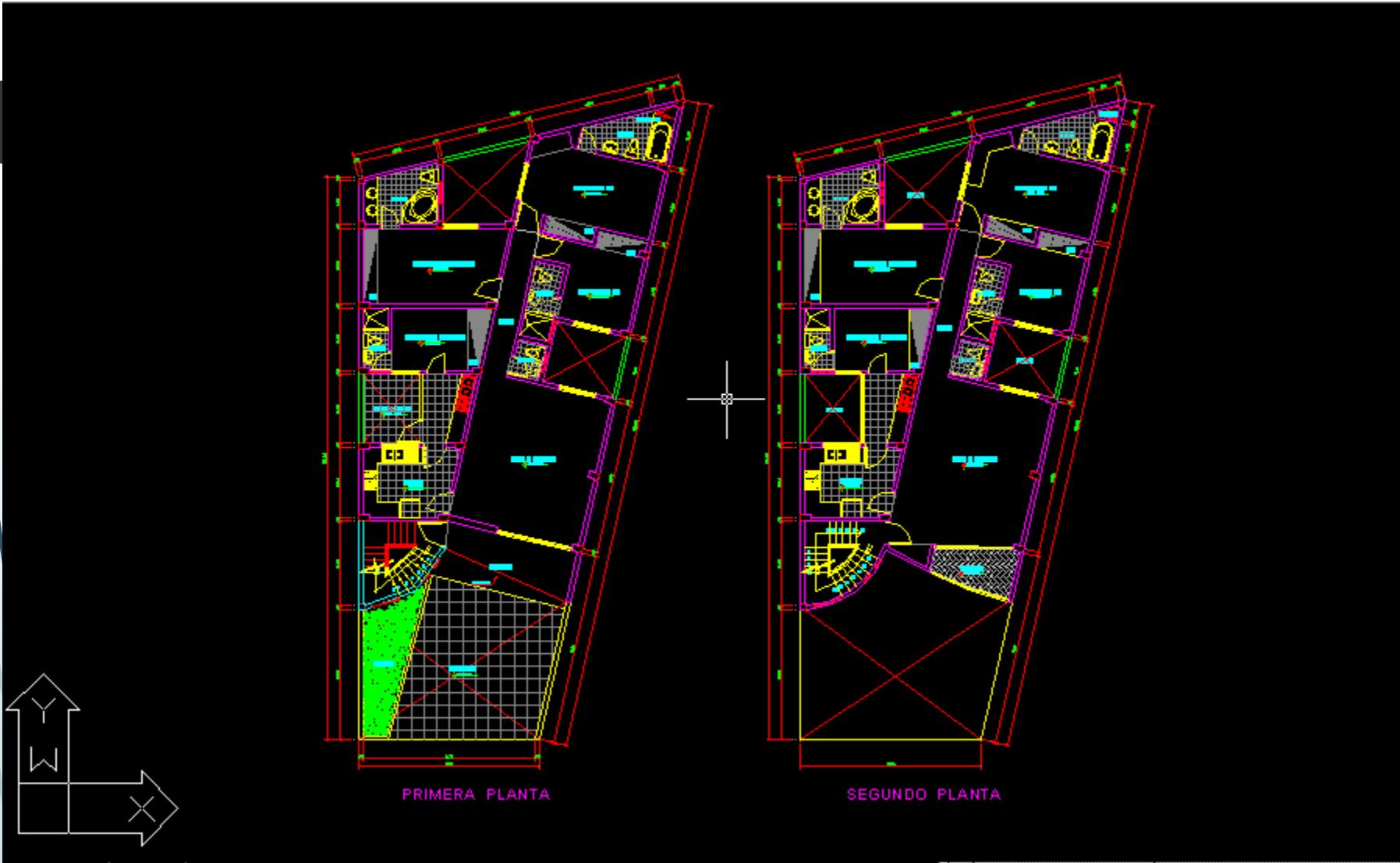
Registro de Personas Jurídicas de : _____
---

Representante o apoderado de la persona jurídica :

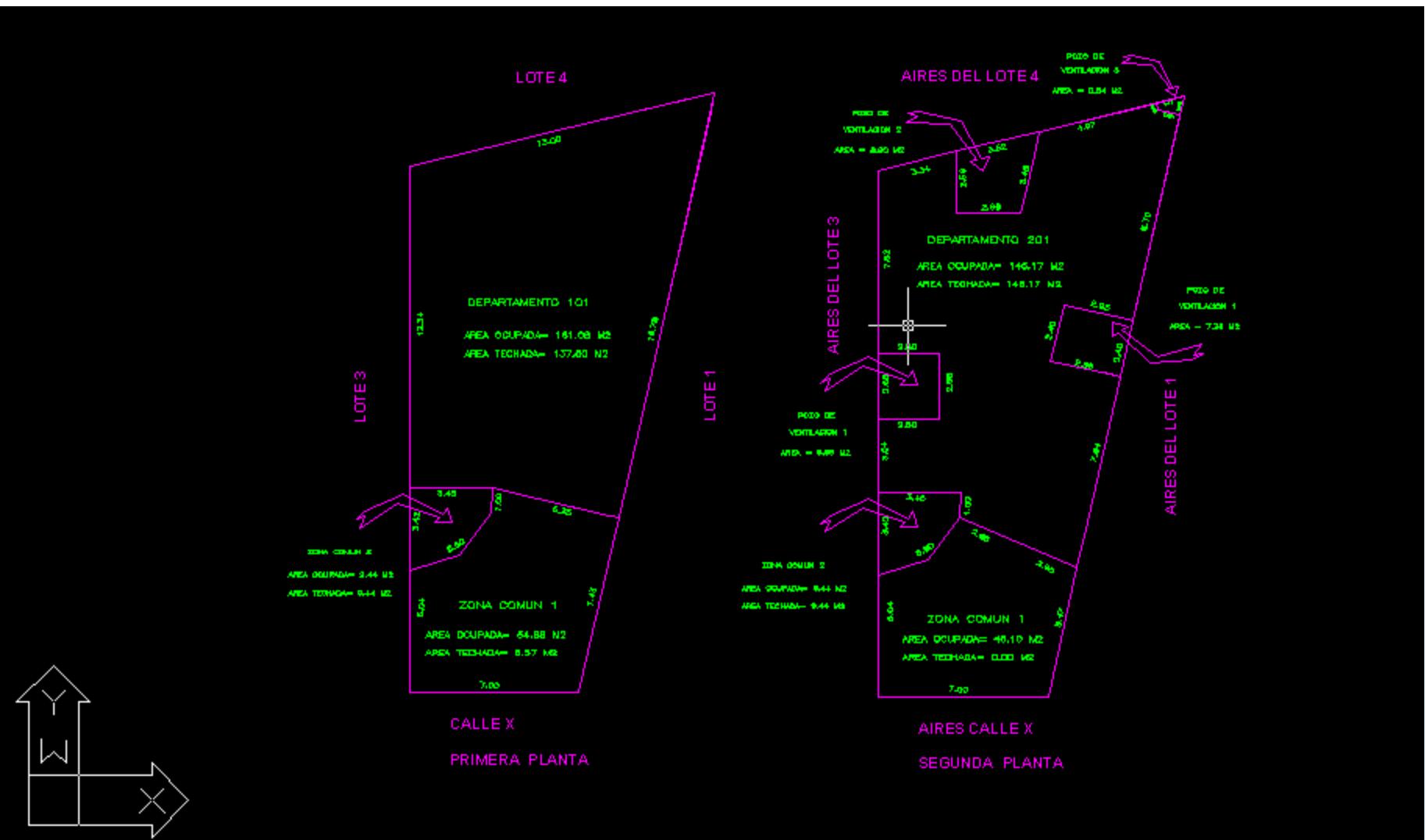
Apellidos	Nombres
-----------	---------

L.E.  D.N.I.  C.I.  C.E.  No. \_\_\_\_\_

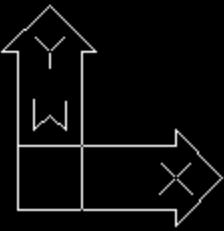
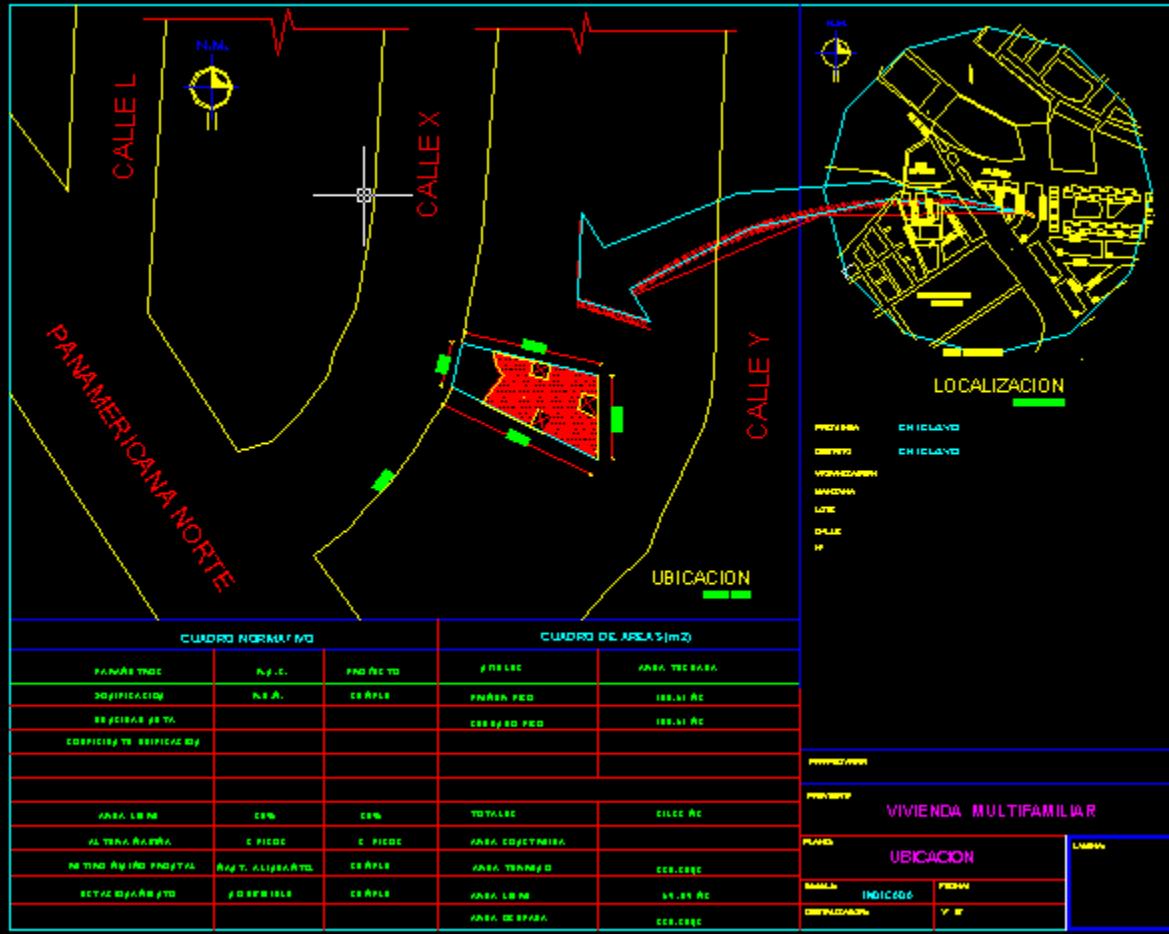
•a-Quintas

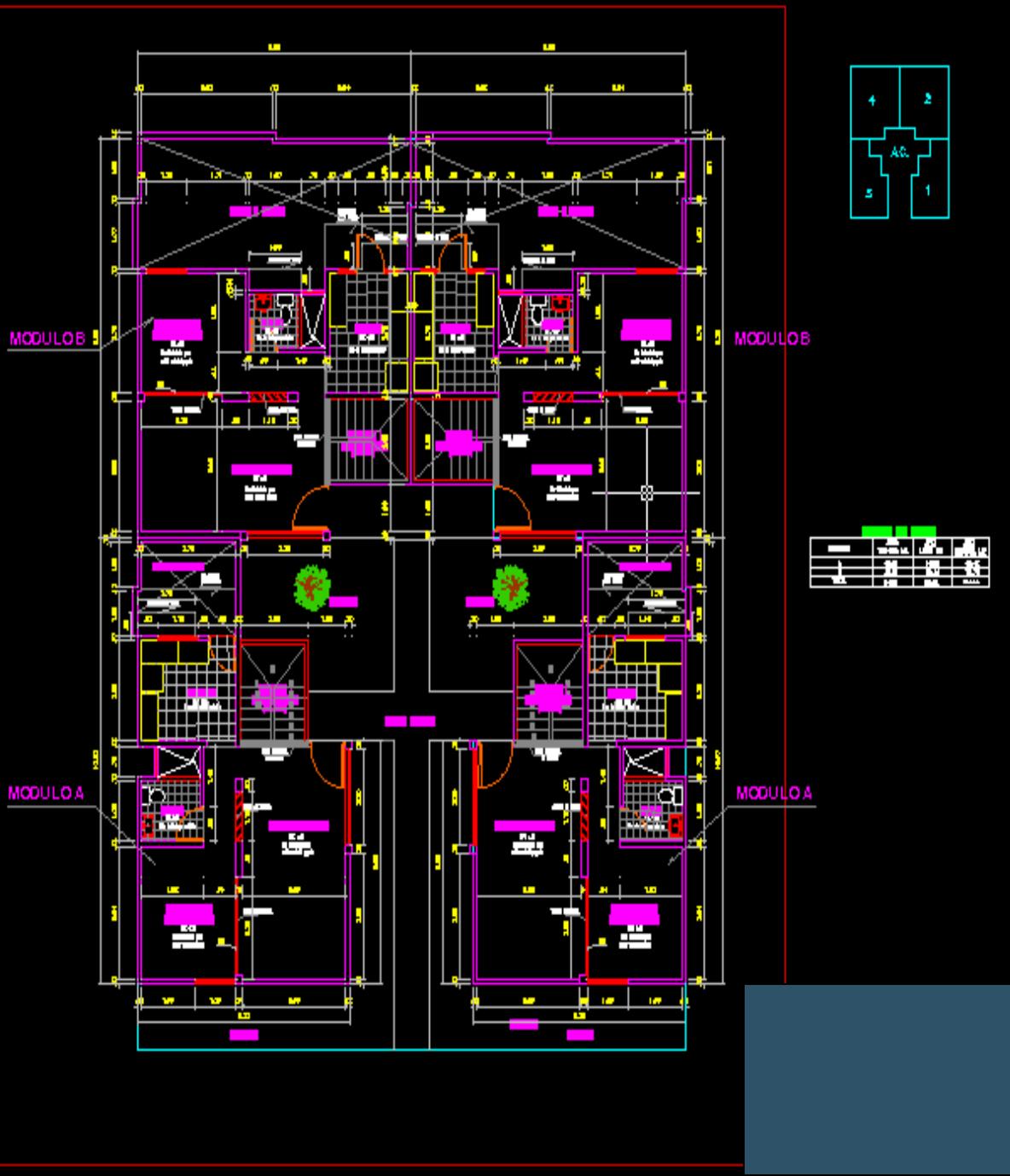


**SE PRESENTARA EL PLANO DE DISTRIBUCION CON LAS MEDIDAS  
PERIMETRICAS PARCIALES Y TOTALES**



- SE PRESENTARA EL PLANO PERIMETRICO DE INDEPENDIZACION DELIMITANDO CORRECTAMENTE LAS ZONAS EXCLUSIVAS Y ZONAS COMUNES CON SUS RESPECTIVOS DATOS TECNICOS (AREA, MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANCIAS). LAS COLINDANCIAS EN EL PLANO DEL SEGUNDO NIVEL COLINDARAN CON LOS AIRES DE LOS LOTES ADYACENTES

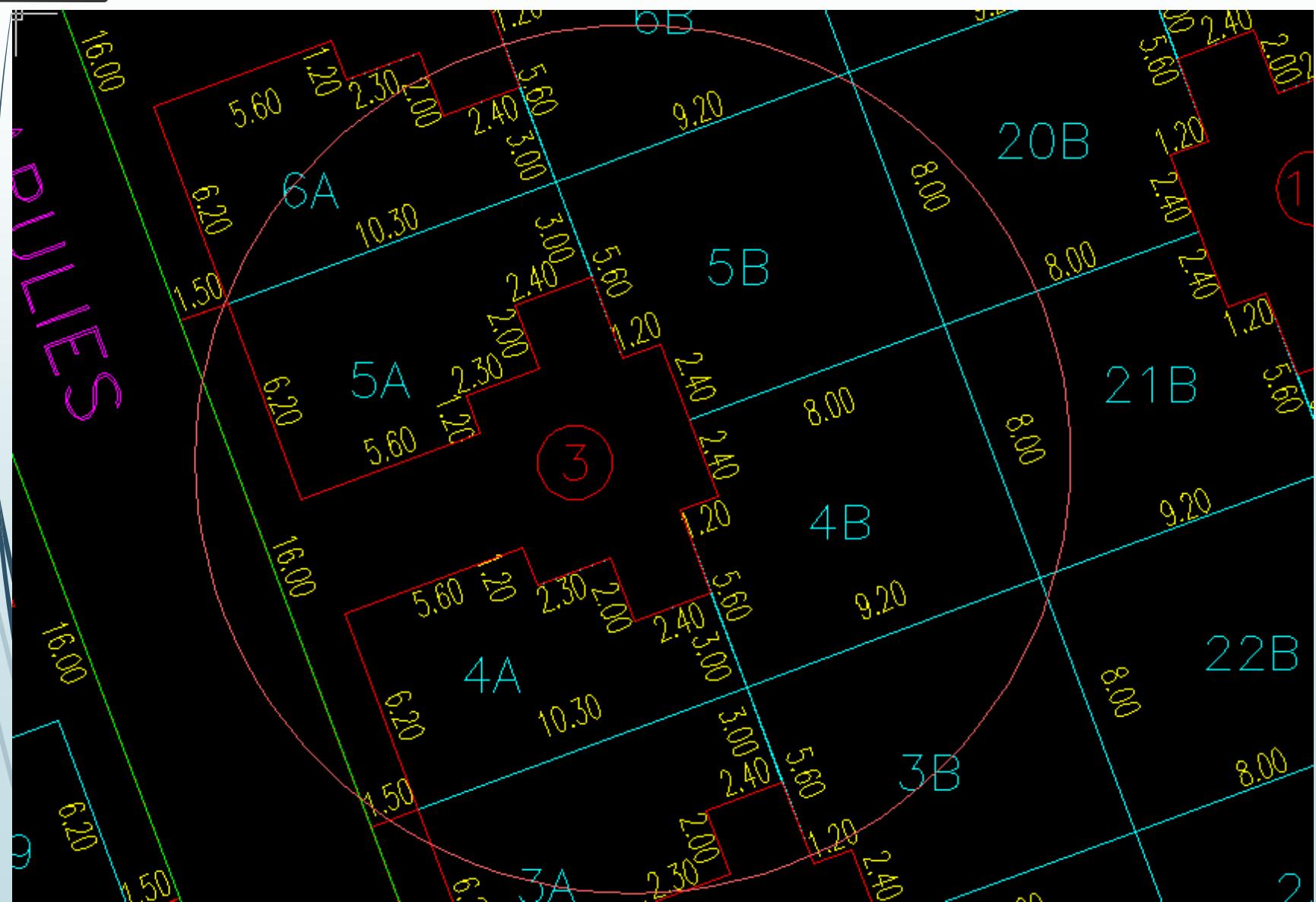


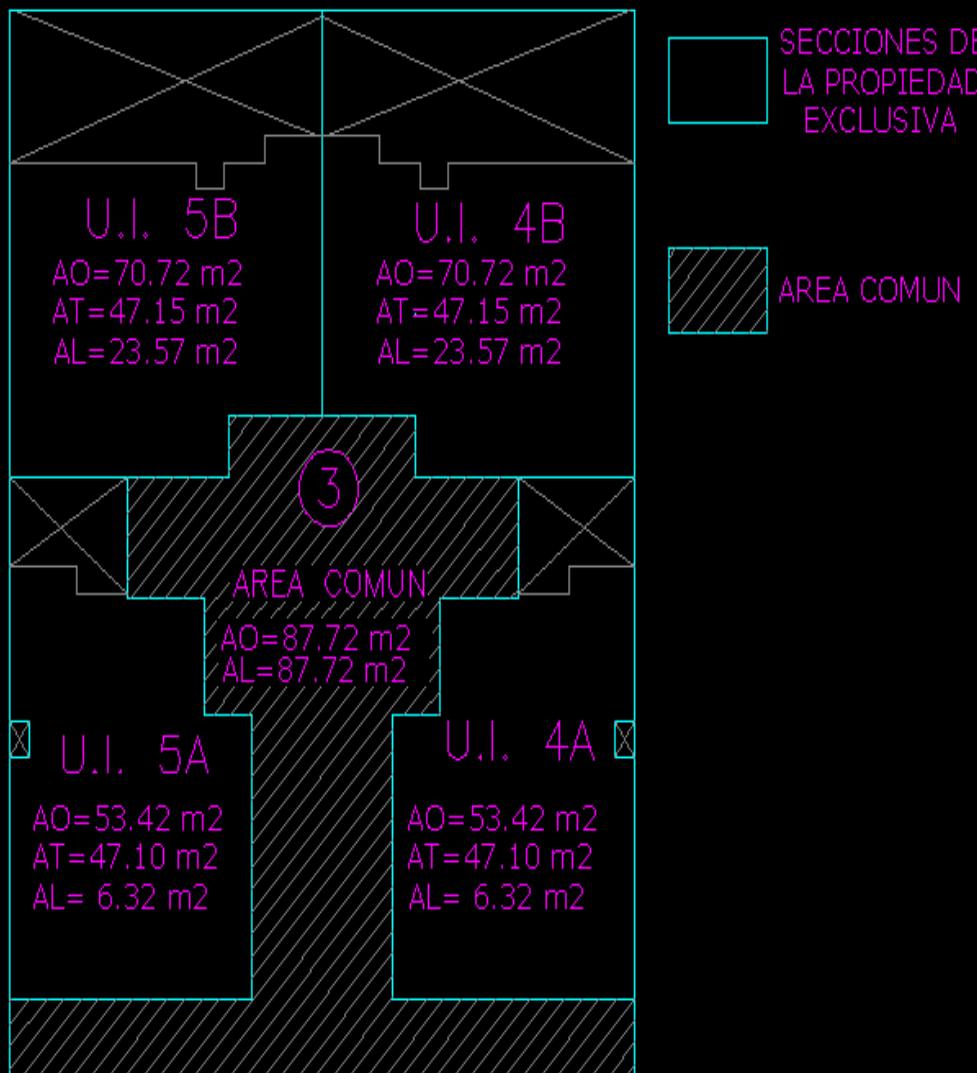


Plano de Distribución de la Fábrica, debidamente acotado y graficado.

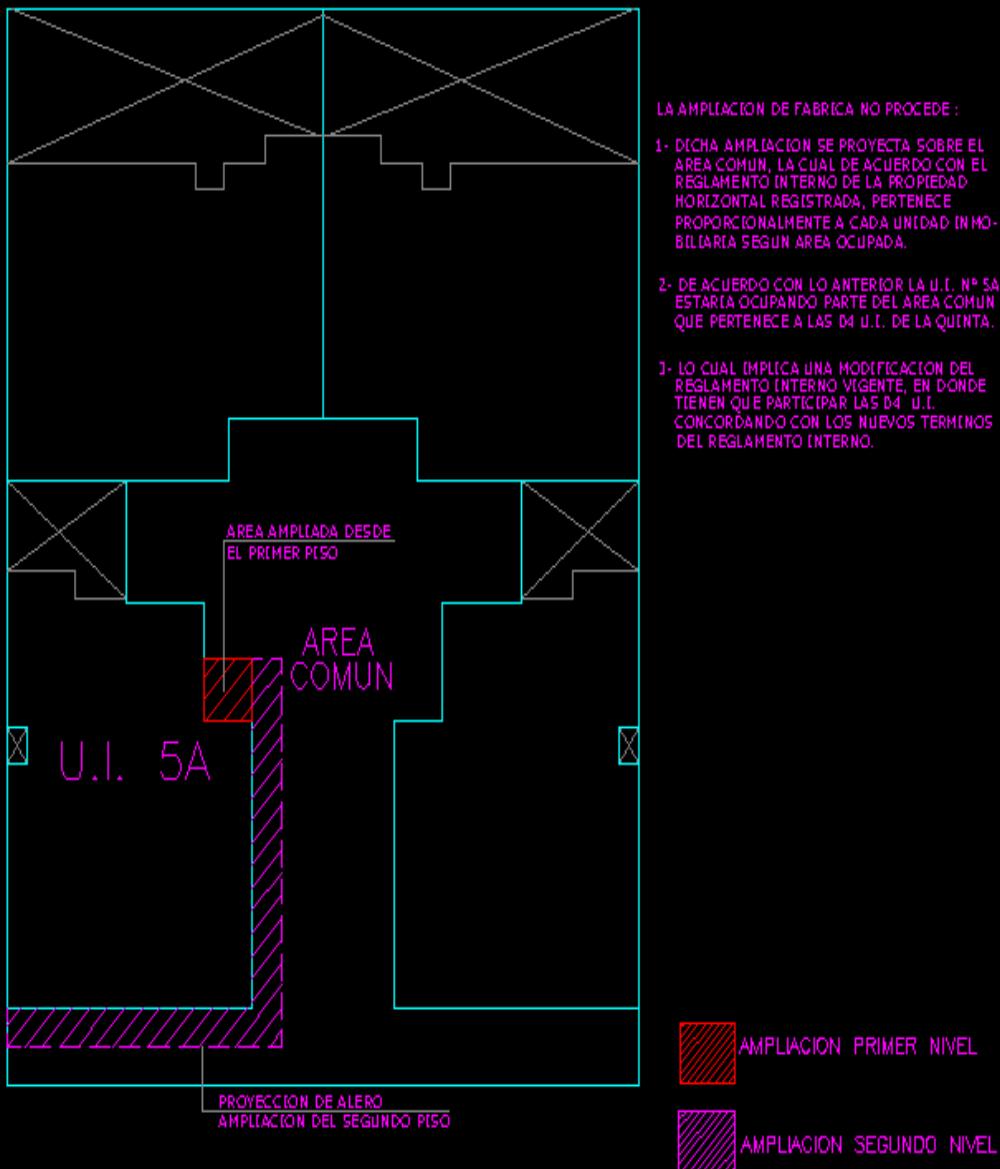
Sobre el plano de distribución se establecerán los PERIMETROS de las respectivas Secciones Exclusivas y de las Areas Comunes.

# Plano de Independización de U.I. sujetas a los regímenes establecidas en la Ley N° 27157





Plano de Independización en donde se aprecian los perímetros de las secciones exclusivas y de las áreas comunes, se indica además las nomenclaturas, áreas ocupadas, techadas y libres de cada sección.



Ampliación de una de las secciones exclusivas que conforman un régimen de independización y co-propiedad.

En éste caso es necesario que la Junta de Propietarios esté de acuerdo con dicha modificación pues se están ocupando áreas comunes