

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una en la que conste el presente contrato de compraventa de bien futuro (en adelante, el "**Contrato**"), que celebran **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** cuyos datos figuran en los **numerales I y II** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** que se adjunta debidamente firmado por ambas partes.

EL COMPRADOR declara que ha sido informado por **LA VENDEDORA** que el presente **Contrato** se encuentra integrado por la información y documentos que a continuación se detallan:

- (i) El texto del presente **Contrato** que contiene los términos, condiciones y demás información relevante de la compra venta.
- (ii) La información del **Anexo A – Datos de la Compraventa**, que siendo parte integrante de este **Contrato**, se acompaña adjunto al mismo.
- (iii) La **Memoria del Proyecto**, que siendo parte integrante de este **Contrato**, se acompaña adjunto al mismo.
- (iv) El **Cuadro de Acabados**, que siendo parte integrante de este **Contrato**, se acompaña adjunto al mismo.
- (v) El **Plano de Distribución**, que siendo parte integrante de este **Contrato**, se acompaña adjunto al mismo.

Asimismo, **EL COMPRADOR** declara que, a la firma del presente contrato, le ha sido entregado por **LA VENDEDORA** la información de la **Declaración de Origen de Fondos** y la **Aprobación del Anteproyecto** o Licencia del Proyecto.

Igualmente, **EL COMPRADOR** declara, con su firma al final del presente Contrato, que **LA VENDEDORA** también le ha entregado toda la información regulada por el artículo 78 del Código de Protección y Defensa de Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual aprobado por Ley 29571 y sus normas modificatorias; siendo la sola firma en el presente Contrato prueba suficiente de la entrega de dicha información.

CLÁUSULA PRIMERA: INFORMACIÓN RELEVANTE

- 1.1 **LA VENDEDORA** es una empresa dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda. Es propietaria del **INMUEBLE MATRIZ** descrito en el numeral III del **Anexo A – Datos de la Compra Venta** y sobre dicho bien inmueble viene desarrollando el **PROYECTO** descrito en el numeral IV del **Anexo A – Datos de la Compraventa** y en la **Memoria del Proyecto**.
- 1.2 **EL COMPRADOR** declara que **LA VENDEDORA** le ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre la ubicación, zonificación, entorno, locales e instituciones aledañas, actividades frecuentes, colindancias, accesos y demás características de **EL PROYECTO**, del **INMUEBLE MATRIZ**, del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** descrito en el numeral V del **Anexo A – Datos de la Compra Venta** y sus zonas comunes, que a satisfacción de **EL COMPRADOR** han generado su decisión de compra.
- 1.3 Igualmente, **EL COMPRADOR** declara que **LA VENDEDORA** le ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente **Contrato**, toda la información a la que se hace referencia en los artículos 76 y 77 del Código de Protección y Defensa de Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual aprobado por Ley 29571 y sus normas modificatorias.
- 1.4 Toda la información del **PROYECTO**, la cantidad de pisos, la cantidad de unidades inmobiliarias, zonas comunes con las que cuenta, el área total común, materiales empleados en la construcción, servicios públicos domiciliarios - diferenciando los servicios propios de los servicios comunes -, situación de la habilitación urbana o licencia (anteproyecto, licencia de construcción) y demás información relevante, se encuentra detallada en la **Memoria del Proyecto** y en la **Aprobación del Anteproyecto o Licencia del Proyecto**.

Asimismo, se informa a **EL COMPRADOR** que existe la posibilidad que la Junta de Propietarios General, contando con el quorum reglamentario, en cualquier momento, restrinja el acceso a algunas áreas comunes y/o vuelva un área común general en un área común exclusiva de cierta Torre. En este caso, **EL COMPRADOR** queda informado que dicha situación configurará un evento totalmente ajeno al control de **LA VENDEDORA**.
- 1.5 Toda la información de los acabados y materiales empleados en dichos acabados que le corresponderán al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral V del **Anexo A – Datos de la Compraventa**, se encuentra detallada en el **Cuadro de Acabados**.
- 1.6 Toda la información de la distribución del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral V del **Anexo A – Datos de la Compra Venta**, se encuentra detallada en el **Plano de Distribución**, dónde además se precisan qué aspectos son referenciales.
- 1.7 Toda la información sobre las declaraciones, obligaciones, plazos, causales de resolución y penalidades, y demás términos y condiciones de este **Contrato**, se encuentra detallada en el texto de este **Contrato** y en el **Anexo A – Datos de la Compraventa**.

- 1.8 Las partes acuerdan desde el momento que se firma este **contrato**, **LA VENDEDORA** queda obligada a entregar **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA** a **EL COMPRADOR** con las características que se encuentran detalladas en el **CUADRO DE ACABADOS** EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES QUE SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE ESTIPULADOS Y DETALLADOS EN DICHO **cuadro de acabados**; sin perjuicio de los casos en los que se produzca alguna modificación conforme ha sido expresamente pactado en este **contrato**. A fin de garantizarle a **EL COMPRADOR** QUE RECIBA AL MOMENTO DE LA ENTREGA LO QUE HA SIDO DEFINIDO EN DICHO **CUADRO DE ACABADOS**; LAS PARTES TAMBIÉN ACUERDAN QUE TODA LA INFORMACIÓN PUBLICITADA A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB, VIDEO O PRESENTACIONES VIRTUALES, PUBLICIDAD, ANUNCIOS, VALLAS, PANELES, BROCHURES, MATERIALES DE PROMOCIÓN Y/O CUALQUIER OTRA PUBLICIDAD O LITERATURA DEL **proyecto** o del **inmueble materia de venta**, que este antes de la firma del presente **CONTRATO** ES CONSIDERADA REFERENCIAL, PUES EL CUADRO DE ACABADOS DEL PRESENTE CONTRATO PREVALECE SOBRE LO ANTERIOR SIN NINGUNA EXCEPCIÓN.
- 1.9 Asimismo, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado y estar conforme que los obsequios detallados en el **Acuerdo sobre Entrega de Obsequios** que le ha sido entregado y ha suscrito **EL COMPRADOR** a la firma del presente Contrato, serán los únicos que recibirá de parte de **LA VENDEDORA**, los cuales recibirá al momento de la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**; siendo la presente minuta el único documento que obliga a **LA VENDEDORA** respecto de la entrega de obsequios.

Finalmente, **EL COMPRADOR** declara que este Contrato tiene la condición de acuerdo negociado dado que ha tenido oportunidad de observar y proponer modificaciones en su redacción. De tal manera, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** convienen en que todas las estipulaciones aquí establecidas han sido susceptibles de negociación individual, informada y suficiente y que todas son plenamente satisfactorias para las partes.

CLÁUSULA SEGUNDA: BIEN INMUEBLE FUTURO

- 2.1 **EL COMPRADOR** declara que ha sido debidamente informado que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral **V** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** es un bien inmueble futuro, es decir: no tiene existencia física en la fecha de suscripción del presente **Contrato**.

Asimismo, **EL COMPRADOR** declara que también ha sido informado por **LA VENDEDORA** que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral **V** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** forma parte de una edificación la cual cuenta con uno o más reglamentos internos, por lo que se encuentra sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, es decir: tiene un área exclusiva y también le corresponde un porcentaje de participación en las zonas comunes; área y porcentaje que estarán descritos en el/los Reglamento(s) Interno(s) de la edificación, sean generales o particulares que serán inscritos en el Registro de Predios de Lima, luego de la culminación de la construcción y posterior a la Declaratoria de Fábrica y Conformidad de Obra. **EL COMPRADOR** declara y autoriza a **LA VENDEDORA** a elaborar, aprobar y modificar el/los Reglamento(s) Interno(s) en todo su contenido, lo que incluye los porcentajes de participación en las zonas comunes para fines de derechos y obligaciones, y registrar dichos actos ante el Registro de Predios de Lima; con ocasión de la independización de la edificación y/o cada una de sus respectivas etapas. Asimismo, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que la independización de una nueva etapa, generará una actualización, modificación e incremento de los porcentajes de participación de las zonas comunes para fines de derechos y obligaciones del/de los anterior/es Reglamento/s Interno/s.

- 2.2 **EL COMPRADOR** declara que ha sido informado por **LA VENDEDORA** que el área, linderos y medidas perimétricas señaladas en el numeral **V** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** y en el **Plano de Distribución** del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, son aproximadas y provisionales, pues el área, linderos y medidas perimétricas finales y definitivas serán aquellas establecidas al final de la construcción del **PROYECTO** y que constarán en la Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno que serán debidamente inscritos en el Registro de Predios de Lima.

Del mismo modo, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que la numeración y nomenclatura definitiva del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral **V** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** será la que asigne la Municipalidad Distrital del **PROYECTO** luego de la Conformidad de Obra Municipal que será emitida por dicha autoridad municipal luego de culminada la construcción. En ese sentido, **EL COMPRADOR** se obliga a suscribir la minuta, Escritura Pública y cualquier otro documento, y realizar cualquier trámite que sea necesario para actualizar dicha numeración y nomenclatura.

- 2.3 De acuerdo a lo señalado en los numerales 2.1 y 2.2 anteriores y estando a su naturaleza de bien futuro, **EL COMPRADOR** declara conocer que las medidas del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral **V** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** son aproximadas, por lo que **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan pactar que las áreas, linderos y/o medidas perimétricas del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** podrán resultar modificadas en un 2.5% (dos punto cinco por ciento) respecto de las señaladas en el numeral **V** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** y en el **Plano de Distribución** del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. **EL COMPRADOR** declara estar conforme con lo informado, pues manifiesta que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión de compra del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral **V** del **Anexo A – Datos de la Compraventa**, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral del **PROYECTO**, la reputación de **LA VENDEDORA**, entre otros.

CLÁUSULA TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO

- 3.1 El objeto del presente Contrato es la transferencia del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral **V** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** por parte de **LA VENDEDORA** a favor del **EL COMPRADOR**, así como una alícuota equivalente al porcentaje de las áreas y bienes comunes del **PROYECTO**, cuyo porcentaje definitivo será establecido luego de finalizar la construcción y Declaratoria de Fábrica, Conformidad de obra e Independización y constará en el/los Reglamento(s) Interno(s); documentos que serán debidamente inscritos en el Registro de Predios de Lima.
- 3.2 Debido a que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** es un bien futuro, la transferencia de propiedad pactada en la presente cláusula está sujeta a la condición suspensiva de que **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** llegue a tener existencia, de conformidad con el artículo 1534 del Código Civil; lo cual no perjudica la exigibilidad de los términos, condiciones y obligaciones que se estipulan en el presente **Contrato**.

Ambas partes acuerdan que, para efectos del presente **Contrato**, se considera que, para efectos municipales y tributarios, el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** tiene existencia con la entrega física mediante **Acta de Entrega** según lo regulado en la cláusula sexta del **Contrato**. Las partes acuerdan que, para efectos de los Registros Públicos,

con la presentación del parte notarial se entenderá que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** ha sido entregado previamente, por lo tanto, realizada la transferencia de propiedad.

- 3.3 Asimismo, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que la presente compraventa está sujeta a reserva de propiedad a favor de **LA VENDEDORA** hasta la cancelación total del **PRECIO DE VENTA** que consta en el **numeral VI** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** conforme al artículo 1583° del Código Civil. Para efectos del presente numeral, las partes acuerdan que la firma de **LA VENDEDORA** puesta en la Escritura Pública, en la que declara la cancelación de precio de venta, tendrá por efecto el levantamiento de la reserva de propiedad.
- 3.4 **LA VENDEDORA** se obliga a firmar todos los documentos que sean necesarios para perfeccionar la transferencia del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y hacer entrega del mismo de conformidad con lo regulado en cláusula sexta del **Contrato**.

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO DE VENTA, FORMA Y PLAZO DE PAGO

- 4.1 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan fijar como **PRECIO DE VENTA** del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** el que se encuentra detallado en el **numeral VI** del **Anexo A – Datos de la Compraventa**.

EL PRECIO DE VENTA es indivisible, por lo que los pagos parciales se imputaran en forma conjunta, con lo cual, no se entenderán cancelado el valor individual de ninguna unidad inmobiliaria por separado hasta que no se haya pagado el íntegro del **PRECIO DE VENTA**. **EL PRECIO DE VENTA** es indivisible y se fija en conjunto para **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**; no obstante, para efectos tributarios y de registro en las partidas correspondientes del Registro de Predios de Lima, las unidades inmobiliarias que conforman **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** se valorizan individualmente conforme se detalla en el **Anexo A – Datos de la Compraventa**.

La **FORMA Y PLAZO DE PAGO** de dicho **PRECIO DE VENTA** y el **PAGO PENDIENTE PARA COMPLETAR LA CUOTA INICIAL** se encuentran detallados en el **numeral VII** del **Anexo A – Datos de la Compraventa**, en donde se indican las cuotas, fechas a pagar y el monto pendiente para completar la cuota inicial, que han sido pactados entre **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA**. Ambas partes acuerdan que a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine, se deberá dar por cancelado el precio de venta total.

Los contratantes declaran que entre el **PRECIO DE VENTA** pactado y el valor del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** existe la más justa y perfecta equivalencia, haciéndose mutua gracia y recíproca donación por cualquier exceso o diferencia que a la fecha de la suscripción del presente Contrato no se perciba. En virtud de esta cláusula, las partes acuerdan que en caso de cualquier variación que se encuentre dentro del porcentaje a que se refiere el numeral 2.3 del presente Contrato, no se producirá pago adicional a cargo de **EL COMPRADOR** ni devolución a cargo de **LA VENDEDORA**.

- 4.2 **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que el único medio de pago que se utilizará para cualquier de los pagos del **PRECIO DE VENTA** del **numeral VI** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** será el depósito en cuenta y en la cuenta bancaria que se estipula en el referido **Anexo A – Datos de la Compraventa**.

EL COMPRADOR también reconoce haber sido informado por **LA VENDEDORA** que es probable que durante el desarrollo del **PROYECTO** se modifique el número de la cuenta en la que deben hacerse los depósitos de pago que ha sido consignada del **numeral VI** del **Anexo A – Datos de la Compraventa**. En ese sentido, si ello ocurriera, **LA VENDEDORA** le comunicará a **EL COMPRADOR** por vía telefónica, escrita o a través de un correo electrónico, el nuevo número de la cuenta bancaria donde deberán efectuarse los depósitos correspondientes a la **FORMA Y PLAZO DE PAGO** del **numeral VII** del **Anexo A – Datos de la Compraventa**. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que la comunicación de **LA VENDEDORA** surtirá efectos en forma inmediata.

Excepcionalmente, podrán aceptarse otros medios de pago como el uso de tarjetas de crédito o débito, cheques u otro, sin embargo, dichas formas y/o medios de pago estarán sujetas a la aceptación previa y escrita de **LA VENDEDORA** y con un recargo adicional al monto pagado que será asumido por **EL COMPRADOR**, por lo que éste deberá consultar previamente la autorización para variar el medio de pago y conocer el importe del recargo que se debe pagar. En caso en que, excepcionalmente, para el pago del **PRECIO DE VENTA** se entreguen títulos valores –siempre que ello fuera consentido previamente por **LA VENDEDORA** sólo se extinguirá la obligación en el momento en que sea efectivamente pagada y no con la entrega del título valor.

- 4.3 Las partes dejan expresa constancia, además, que el **PRECIO DE VENTA** se encuentra incluido cualesquiera derechos, contribuciones, tasas, impuestos y en general cualquier tributo de cualquier naturaleza de cargo de **LA VENDEDORA** de responsabilidad directa y/o indirecta sin excepción alguna. En tal sentido, se deja expresa constancia que corresponderá a **EL COMPRADOR** el pago de los derechos, contribuciones, tasas, impuestos y en general cualquier tributo de cualquier naturaleza que conforme a ley estuvieren establecidos o se establezcan a su cargo.

CLÁUSULA QUINTA: INFORMACIÓN RELEVANTE EN CASO DE QUE EL COMPRADOR DECIDA VOLUNTARIAMENTE FINANCIAR EL PAGO DEL PRECIO DE VENTA CON UNA ENTIDAD FINANCIERA.

- 5.1 **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que el **PROYECTO** cuenta con el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** indicado en el **numeral X** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** que es el que ha sido elegido por **LA VENDEDORA** para su desarrollo.

Asimismo, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que es posible que en las primeras ventas del **PROYECTO** no se haya definido el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**, lo cual será expresamente indicado en el **numeral X** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** y, una vez que sea elegido por **LA VENDEDORA**, esto le será comunicado a **EL COMPRADOR** por vía escrita o a través de un correo electrónico. Finalmente, **EL COMPRADOR** también declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que es posible que, durante el desarrollo del **PROYECTO**, **LA VENDEDORA** decida voluntariamente cambiar de **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**, lo cual le será comunicado a **EL COMPRADOR** por vía escrita o a través de un correo electrónico.

- 5.2 Estando a lo señalado en los párrafos anteriores, **EL COMPRADOR** declara que ha sido informado por **LA VENDEDORA** que en caso que **EL COMPRADOR** decida voluntariamente financiar el pago del **PRECIO DE VENTA** o de alguna cuota indicada en la **FORMA Y PLAZO DE PAGO** según lo señalado en los **numerales VI y VII** del **Anexo A – Datos de la Compraventa** con el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** o con cualquier otra entidad financiera nacional, serán dichas entidades financieras las que detallen los términos y condiciones de su aprobación para el

préstamo correspondiente y las que además serán las encargadas de informarle las condiciones, tasas, plazos y demás información relevante correspondiente a dicho financiamiento.

Conforme lo anterior, **EL COMPRADOR** declara que también ha sido informado por **LA VENDEDORA** que en caso éste decida voluntariamente obtener el financiamiento mencionado en el párrafo que antecede, esto no condiciona ni condicionará en forma alguna la obligación de pago que tiene **EL COMPRADOR** a la obtención u aprobación favorable de dicho financiamiento bancario; toda vez que **EL COMPRADOR** asume la responsabilidad de pagar el **PRECIO DE VENTA** en los montos y fechas a las que se ha obligado en el presente **Contrato**, sin condicionamiento alguno.

Finalmente, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que, en el eventual caso que la fecha de pago del saldo de **PRECIO DE VENTA** financiado con un crédito hipotecario, se vea aplazada o diferida hasta la activación definitiva de las líneas de financiamiento del **PROYECTO** y/o por cualquier otra condición dispuesta por el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**, cualquier modificación en las condiciones, tasas, fechas, plazos y demás información relevante del crédito hipotecario de **EL COMPRADOR** serán definidas por la entidad financiera elegida voluntariamente por **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** estará facultada a establecer los cambios correspondientes en la fecha de pago de saldo de precio del presente **Contrato**.

- 5.3 Igualmente, **EL COMPRADOR** también declara que ha sido informado expresamente por **LA VENDEDORA** que, en caso que ésta participe en alguna de las comunicaciones de **EL COMPRADOR** con la entidad financiera, esto, en ningún caso, deberá ser entendido como una responsabilidad o compromiso asumido por **LA VENDEDORA** para que **EL COMPRADOR** obtenga dicho financiamiento bancario ni menos que condicione sus obligaciones contractuales a ello; esto debido a que **EL COMPRADOR** declara conocer que **LA VENDEDORA** no forma parte de las negociaciones, acuerdos, obligaciones y compromisos contractuales que tiene **EL COMPRADOR** con la entidad financiera.
- 5.4 En el caso que financiamiento que opte **EL COMPRADOR** sea mediante la modalidad de pagos en plan ahorro casa, éste se compromete a informar de esto a **LA VENDEDORA**. En este caso, **EL COMPRADOR** se obliga a cumplir con el **PLAN AHORRO CASA** de acuerdo a lo estipulado en el **Anexo A**, en el que se detalla las cuotas, montos y fechas del cronograma a pagar, así como el plazo para firmar la Escritura Pública y las consecuencias de su eventual incumplimiento. Sin perjuicio de lo anterior, sea que se haya informado o no de este hecho a **LA VENDEDORA** y al margen de la relación con la entidad financiera, **EL COMPRADOR** reconoce que todos los abonos que éste haga en una cuenta bancaria que sea de titularidad de **LA VENDEDORA**, serán imputados como parte de pago del **PRECIO DE VENTA** señalado en el presente **Contrato**.
- 5.5 Asimismo, en el caso que por decisión de **EL COMPRADOR** éste optara por financiar el pago del saldo del **PRECIO DE VENTA**, a través de una entidad financiera distinta al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**, **EL COMPRADOR** reconoce expresamente haber sido informado por **LA VENDEDORA** que es muy probable que la entidad financiera escogida, podrá solicitarle como requisito para la aprobación de dicho financiamiento y crédito hipotecario, que **LA VENDEDORA** gestione una Carta Fianza (en adelante, la "**Carta Fianza**") emitida por el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** como garantía del crédito de **EL COMPRADOR** hasta el cumplimiento de la inscripción de una hipoteca en primer rango sobre el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

Estando a lo antes señalado, ambas partes acuerdan que **EL COMPRADOR** será el que pagará el monto de la **Carta Fianza**, por lo que **EL COMPRADOR** se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para la tramitación y expedición, así como el pago de la tasa de interés, comisiones y demás conceptos que el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** requiera para expedir dicha **Carta Fianza**. Para estos efectos, **LA VENDEDORA** pondrá en conocimiento de **EL COMPRADOR** el monto de la Carta Fianza, el mismo que deberá ser pagado por adelantado por **EL COMPRADOR**, salvo que por decisión de **LA VENDEDORA** ésta le otorgue alguna facilidad de pago en cuotas que deberán estar expresadas por escrito.

Sin perjuicio de todo lo antes indicado, **EL COMPRADOR** se obliga a asumir, antes de su vencimiento, los costos y gastos de las renovaciones sucesivas y cargos adicionales de dicha **Carta Fianza** ante el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** y hasta la fecha que la entidad financiera elegida por **EL COMPRADOR** libere y devuelva en forma definitiva al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** dicha **Carta Fianza** emitida y, de ser el caso, sus renovaciones.

EL COMPRADOR también declara y reconoce que cualquier pago que haga a la **VENDEDORA** con relación a la **Carta Fianza**, no tendrá efectos cancelatorios para el pago del **PRECIO DE VENTA** ni son reembolsables a favor de **EL COMPRADOR**, toda vez que **LA VENDEDORA** los destinará para el pago de la **Carta Fianza** al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**. En el mismo sentido, en caso no se lograra emitir por cualquier causa la referida **Carta Fianza**, **EL COMPRADOR** reconoce que su obligación de pago del **PRECIO DE VENTA** en la **FORMA Y PLAZO DE PAGO** según lo señalado en los **numerales VI y VII del Anexo A – Datos de la Compraventa** se mantiene vigente, según lo informado en el numeral 5.2 del presente **Contrato**.

- 5.6 **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que las obligaciones que se han descrito en el numeral 5.5 que anteceden, serán de estricto cumplimiento para **EL COMPRADOR**, en todos los casos que la entidad financiera elegida voluntariamente por **EL COMPRADOR** sea diferente al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**, incluso en aquellos casos que **LA VENDEDORA** elija o modifique al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** durante el desarrollo del proyecto.
- 5.7 Finalmente, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que, en cualquier caso que el incumplimiento de **EL COMPRADOR** de sus obligaciones con la entidad financiera que éste haya elegido, genere una obligación de pago a **LA VENDEDORA**, ejecución de garantía, ejecución de fianza o carta fianza en contra de **LA VENDEDORA**, esto será considerado como un incumplimiento del presente **Contrato** conforme lo regulado en la cláusula décimo tercera y dará lugar a la resolución contractual correspondiente; incluso después de la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. En este caso, **LA VENDEDORA** podrá resolver el presente **Contrato** y vender nuevamente a terceros el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.
- 5.8 En el caso que **EL COMPRADOR** haya accedido a financiar la presente compraventa con Crédito MiVivienda en el que se le otorga el beneficio del Bono de Buen Pagador y/o Bono Verde MiVivienda Sostenible; **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que también le será aplicable todo lo regulado y pactado en los numerales del 5.1 a 5.7.

En este sentido, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que la entidad financiera y/o el fondo MiVivienda y/o cualquier otra entidad financiera elegida voluntariamente por este, será absoluta y exclusivamente responsable de las decisiones vinculadas a la calificación crediticia y otros requisitos de acceso al crédito y/o bonos, la modalidad de

crédito aplicable, el plan de ahorro y sus respectivas cuotas en caso resulte aplicable, el score u otros métodos de evaluación de capacidad crediticia, tasa del crédito, monto de las cuotas y demás condiciones vinculadas al financiamiento bancario, lo que incluye eventuales solicitudes de reinicio de procesos, reevaluación, recalificación y rechazo del otorgamiento del crédito y/o bonos.

CLÁUSULA SEXTA: ENTREGA DEL INMUEBLE MATERIA DE VENTA.

- 6.1 **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que, para que se concrete la entrega de **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA** es necesario que se haya edificado previamente **EL PROYECTO** y, para ello, es absolutamente imprescindible que se haya dado inicio a las obras del proyecto.

En este sentido, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que el inicio de las obras del proyecto se encuentra condicionado a que se logre de manera conjunta lo siguiente:

- a. Que **LA VENDEDORA** obtenga la Licencia de Edificación de **EL PROYECTO**.
 - b. Que **LA VENDEDORA** concrete la venta o colocación definitiva del 30% de departamentos que integran **EL PROYECTO**.
 - c. Que **LA VENDEDORA** obtenga ante una entidad financiera un crédito bancario para la financiación de **EL PROYECTO**.
 - d. Que **LA VENDEDORA** obtenga la autorización municipal para dar inicio al cronograma de obra.
- 6.2 Iniciadas las obras de edificación del proyecto, **LA VENDEDORA** se obliga a entregar a **EL COMPRADOR** el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en la **FECHA DE ENTREGA** señalada en el numeral VIII del Anexo A – Datos de la **Compraventa** del presente Contrato.

EL COMPRADOR y **LA VENDEDORA** acuerdan que, en cualquiera de los casos, dicha **FECHA DE ENTREGA** podrá ser prorrogada unilateralmente por **LA VENDEDORA** hasta un máximo de 90 (noventa) días calendario. En este caso, **LA VENDEDORA** queda obligada a informar y comunicar la fecha de entrega definitiva por vía escrita o a través de un correo electrónico, con un plazo de anticipación de 30 días calendario a la **FECHA DE ENTREGA** indicando la fecha de entrega definitiva (en adelante, la **FECHA DE ENTREGA DEFINITIVA**) a **EL COMPRADOR** y a la entidad financiera que elegida voluntariamente por **EL COMPRADOR** para financiar el pago del **PRECIO DE VENTA**.

- 6.3 Asimismo, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que la **FECHA DE ENTREGA** señalada en el numeral VIII del Anexo A – Datos de la **Compraventa** del presente Contrato y/o **FECHA DE ENTREGA DEFINITIVA** se entenderá ampliada y prorrogada por circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor o por causa no imputable a **LA VENDEDORA**, por el tiempo de retraso que hayan ocasionado tales circunstancias y que sea necesario para el inicio, desarrollo y la culminación de las obras o, de ser el caso, para la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. En particular, sin que la enumeración sea taxativa, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** convienen en que constituyen supuestos no imputables o ajenos a **LA VENDEDORA**, los relacionados a vandalismo, huelgas en el sector construcción, quiebra o insolvencia de algún proveedor o sujeto relacionado a **LA VENDEDORA** y cuya participación incida en el desarrollo del proyecto, desastres naturales, paralizaciones y/o suspensiones de obras, nulidades o suspensiones de anteproyecto, licencias y/o autorizaciones, procedimientos administrativos sancionadores, disposiciones de cuarentena o paralización de actividades por medidas sanitarias y cualquier otra decisión adoptada por entidades gubernamentales, administrativas o judiciales que impidan el normal desempeño y desarrollo del cronograma de la obra de **EL PROYECTO**, modificaciones de la factibilidad de servicios o demoras de instalación y/o dotación de los servicios de agua, desagüe, electricidad, gas y/o el incumplimiento de la Municipalidad correspondiente en expedir la respectiva autorización municipal en la que se otorgue o apruebe el inicio y/o desarrollo de cualquier actividad interna y externa vinculada a las obras de **EL PROYECTO**, el certificado de finalización de obra u otro documento que imposibilite la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

- 6.4 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que, sin excepción alguna, para que dicha entrega se produzca, **EL COMPRADOR** deberá haber pagado previamente en forma completa el **PRECIO DE VENTA** señalado el numeral VI del Anexo A – Datos de la **Compraventa** del presente Contrato y adicionalmente, haber firmado la Escritura Pública que formaliza en presente Contrato y, de ser el caso, el contrato de financiamiento y constitución de hipoteca con la entidad bancaria elegida voluntariamente por **EL COMPRADOR**.

Asimismo, queda establecido que en caso **LA VENDEDORA** no entregue **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA** a **EL COMPRADOR** dentro del plazo máximo previsto en el presente Contrato, salvo alguna causal de prórroga de conformidad con lo señalado en los párrafos anteriores, se generará una penalidad a cargo de **LA VENDEDORA** equivalente a S/ 1,000.00 (mil con 00/100 soles) por cada mes completo de retraso que transcurra. En caso que la entrega se produzca antes del cumplimiento del mes completo, esta será calculada en función de los días transcurridos. Ambas partes acuerdan que esta penalidad únicamente será aplicada en las demoras de entrega de Departamentos; no siendo aplicable cuando la unidad inmobiliaria se trate de estacionamientos, depósitos y/o closet.

- 6.5 **LA VENDEDORA** citará con cinco (5) días hábiles de anticipación por medio escrito u electrónico a **EL COMPRADOR**, para efectuar la entrega. En dicha comunicación se señalará la fecha, hora y el lugar de reunión para el acto de entrega, debiendo concurrir **EL COMPRADOR** necesariamente.

Si **EL COMPRADOR** no concurriera en dos oportunidades a la reunión programada para la entrega o se rehusará injustificadamente a suscribir el Acta de Entrega, **LA VENDEDORA** citará a **EL COMPRADOR** por tercera vez. En esta oportunidad, a fin de dejar constancia de la posible incomparecencia de **EL COMPRADOR**, así como el estado del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** totalmente terminado y listo para su entrega, **LA VENDEDORA** contratará los servicios de un Notario Público para que haga la constatación de incomparecencia correspondiente. **LA VENDEDORA** no citará nuevamente a **EL COMPRADOR** y desde la fecha de la constancia notarial de incomparecencia, **EL COMPRADOR** será quien asuma plenamente la responsabilidad de comunicar a **LA VENDEDORA** con mínimo cinco (5) días hábiles de anticipación, la fecha en la que estará disponible para recibir el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** de parte de **LA VENDEDORA**.

- 6.6 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que desde la fecha en que es suscrita el Acta de Entrega por **EL COMPRADOR** o, en su defecto, desde la fecha de la constatación notarial de incomparecencia efectuada por parte del Notario Público, **EL COMPRADOR** asumirá todos los riesgos inherentes al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y debe realizar todos los pagos correspondientes al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, los gastos de mantenimiento, gastos

comunes del Edificio, servicios públicos, tributos y demás obligaciones de carácter formal y sustancial que sean atribuibles directa o indirectamente al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** o a su propietario de acuerdo a la legislación vigente. En caso de que se haya tenido que recurrir a la intervención de un Notario Público a que se refiere el numeral 6.5 que antecede, **EL COMPRADOR** se obliga a reembolsar todos los mencionados gastos a **LA VENDEDORA**.

- 6.7 **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que de conformidad con el art. 79 de la Ley N° 29571, Código de Protección y defensa del consumidor, al momento de la entrega podrá formular observaciones respecto de **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, las cuales serán consignadas por escrito en un documento suscrito por **LA VENDEDORA**.
- 6.8 **EL COMPRADOR** reconoce que ha sido informado por **LA VENDEDORA** sobre lo que a continuación se detalla y, ateniendo a ello, declara expresamente su conformidad y satisfacción para que la entrega se produzca con las características siguientes:
- (i) Que, la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** incluye tanto el área exclusiva como el porcentaje de participación en las zonas comunes que le corresponden. En este sentido, la **FECHA DE ENTREGA** incluye también la entrega de dichas zonas comunes, salvo que **LA VENDEDORA** en forma expresa y de manera excepcional, indique por escrito a **EL COMPRADOR** la entrega diferida y posterior de algún equipamiento o ambiente de la zona común.
 - (ii) Que, la entrega de las llaves de los ambientes de las zonas comunes y las garantías, protocolos y cualquier documento relacionado a los ascensores, cuarto de bombas, y demás equipos instalados en las zonas comunes, será realizada a las **Juntas Provisionales** que se detallan en la cláusula séptima del presente **Contrato**, a quienes a través de este **Contrato** se les autoriza para representar a **EL COMPRADOR**. Dicha entrega se podrá realizar, de ser el caso, con la participación de la empresa de administración del edificio de **EL PROYECTO** referida en la cláusula octava del **Contrato**.
 - (iii) Que, es probable que **EL PROYECTO** y, por lo tanto, el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y del área porcentaje de participación en las zonas comunes que le corresponden, no cuente con dotación ni instalación de servicios de agua, desagüe, electricidad y/o gas, lo cual, configurará una situación no imputable a **LA VENDEDORA**. Sumado a lo anterior, una vez instalados estos servicios, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que los mismos se encuentran exclusivamente controlados por las entidades de servicios y/o consesonarias autorizadas por El Estado Peruano, no estando en el control de **LA VENDEDORA** poder definir el día que las entidades de servicios y/o consesonarias decidan a empezar a suministrar los mismos. En este sentido, **LA VENDEDORA** únicamente está obligada a cumplir con las instalaciones internas de gas, quedando a cargo de **EL COMPRADOR** la obligación de tramitar con la empresa suministradora de estos servicios, el cambio de titular en todos los servicios y/o la instalación del suministro en caso de gas antes Calidda - lo que incluye asumir todos los costos de las pruebas, ajustes y demás requisitos que pida Calidda-.
 - (iv) Que, en los casos que la **Memoria del Proyecto** indique que **EL PROYECTO** va a ser desarrollado por etapas, la entrega a que se refiere la cláusula sexta del **Contrato** solo incluye al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y las zonas comunes de su respectiva etapa. En igual sentido, todas las zonas comunes y equipamientos entregados en las etapas anteriores, no tendrán la condición de nuevas ni serán de estreno, al haber sido usadas por los propietarios de dichas etapas previas; quienes además serán los únicos responsables de haber cumplido con las condiciones de cuidado y mantenimiento correspondientes para garantizar su funcionamiento y durabilidad. Finalmente, **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** tendrá el derecho a reservarse el área de construcción para las futuras etapas, destinar dicha área a otras finalidades e incluso transferir dicha área no construida o desarrollada, de lo que **EL COMPRADOR** declara estar informado a través de este Contrato.
 - (v) Que, en los casos que la **Memoria del Proyecto** indique que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** corresponde a una venta de bien inmueble construido, con obra finalizada, pero sin conformidad de obra ni independización; todas las zonas comunes y equipamientos entregados previamente a las **Juntas Provisionales** y/o Junta de Propietarios que se detallan en la cláusula séptima del presente **Contrato**, no tendrán la condición de nuevas ni serán de estreno, al haber sido usadas por los propietarios del Edificio; quienes además serán los únicos responsables de haber cumplido con las condiciones de cuidado y mantenimiento correspondientes para garantizar su funcionamiento y durabilidad.
 - (vi) Que, los planos de instalación de servicios del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** serán entregado a **EL COMPRADOR** en formato PDF. Asimismo, los planos de instalación de servicios comunes del edificio de **EL PROYECTO** serán entregado a las **Juntas Provisionales** en formato PDF. En ambos casos, los mencionados planos serán entregados por **LA VENDEDORA**, luego de la emisión de la Conformidad de Obra del edificio de **EL PROYECTO** por parte de la Municipalidad correspondiente.
 - (vii) Que, **LA VENDEDORA** cuenta con un servicio de posventa que se encuentra integrado por personal idóneo para brindar la recepción y atención de sugerencias, reclamos o solicitudes de servicios y que los datos para que **EL COMPRADOR** pueda con dicho servicios, son los siguientes:
 - Email: atencionalclienteperu@grupolar.com
 - Teléfono: (01) 706-4261
 - (viii) Que, por el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y el porcentaje de participación en las zonas comunes que le corresponden, **LA VENDEDORA** ofrece a favor de **EL COMPRADOR** las siguientes garantías según los criterios que a continuación se detallan y que será específicamente establecidos para cada componente o material en el Manual de Uso del Propietario que recibirá **EL COMPRADOR** al momento de la entrega de la unidad inmobiliaria:
 1. Si son componentes o materiales, la garantía es desde tres (03) meses hasta (01) año y corre desde la fecha entrega a **EL COMPRADOR** o desde la fecha de acta notarial de inconcurrencia, según sea el caso;
 2. Si son aspectos estructurales, la garantía es de diez (10) años, y corre desde emitido el certificado de conformidad de obra por parte de la Municipalidad.

CLÁUSULA SÉTIMA: JUNTAS PROVISIONALES.

- 7.1 **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que para efectos de relación con la **Empresa Administradora** a que se refiere la cláusula octava del **Contrato**, así como para la entrega indicada en el literal (ii) del numeral 6.8 que antecede, **LA EMPRESA** coadyuvará al procedimiento de elección de las **Juntas Provisionales**.
- 7.2 Las **Juntas Provisionales** son conformadas con mínimo dos (2) y máximo tres (3) propietarios de la edificación del cual forma parte el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y podrán representar a los propietarios únicamente hasta la fecha en que el Reglamento Interno sea inscrito en el Registro de Predios de Lima.
- 7.3 **EL COMPRADOR** acepta y delega en **LA VENDEDORA** la convocatoria de todos los propietarios para la elección de las **Juntas Provisionales**.
- 7.4 En el supuesto que después de dos (02) convocatorias no se haya podido elegir a las **Juntas Provisionales**, **EL COMPRADOR** acepta que **LA VENDEDORA** procederá a realizar la entrega de las llaves de los ambientes de las zonas comunes y las garantías, protocolos y cualquier documento relacionado a los ascensores, cuarto de bombas, y demás equipos instalados en las zonas comunes, dejando el respectivo registro fotográfico y/o fílmico, según se considere los más adecuados. A partir de dicha fecha, la responsabilidad por el mantenimiento y buen funcionamiento de dichos bienes y áreas comunes, pasaran a ser responsabilidad de **EL COMPRADOR** y de los propietarios.

CLÁUSULA OCTAVA: FORMALIZACIÓN, GASTOS, TRIBUTOS, SERVICIOS Y ADMINISTRACIÓN.

- 8.1 **EL COMPRADOR** tiene la obligación de realizar los trámites y suscribir los documentos que permitan la inscripción del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en la Municipalidad del Distrito donde se encuentre ubicado, sin perjuicio de la gestión que haga **LA VENDEDORA** el ejercicio del poder a que se refiere la cláusula décimo sexta de **El Contrato**.
- 8.2 Le corresponden al **COMPRADOR** los gastos notariales y registrales para la formalización del presente Contrato. En el caso del impuesto de alcabala que pudiese gravar la transferencia de propiedad del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** o su constancia de inafectación, esto también estará a cargo de **EL COMPRADOR**. Igualmente, **EL COMPRADOR** deberá pagar los tributos, servicios, y cualquier monto facturado por el consumo de agua, luz y gas – de ser el caso - a partir de la fecha del **Acta de Entrega** o fecha de constatación notarial conforme lo señalado en la cláusula sexta del presente **Contrato**.
- EL COMPRADOR** deberá pagar el monto correspondiente al impuesto predial al iniciar el ejercicio del siguiente año, es decir, del 01 de Enero del año siguiente, y arbitrios municipales a partir del mes siguiente de la fecha del Acta de Entrega o fecha de constatación notarial conforme lo señalado en la cláusula sexta del presente contrato. También deberá pagar el costo de mantenimiento del Edificio y otros gastos relacionados al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** incluidas sus áreas y zonas comunes; cuyo monto, a prorrata, le corresponderá pagar como nuevo propietario, a partir del mes siguiente de la fecha del Acta de Entrega o fecha de constatación notarial conforme lo señalado en la cláusula sexta del presente contrato.
- EL COMPRADOR** declara haber sido informado que, a la fecha de entrega, es probable que la titularidad de estos tributos, servicios, y cualquier monto facturado por el consumo de agua, luz y gas – de ser el caso – se encuentre a nombre de **LA VENDEDORA**. Sin perjuicio de ello, **EL COMPRADOR** asume la obligación de pagar todos los conceptos anteriores sin importar la titularidad contenida en los recibos o solicitudes de pago. **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que en ningún caso la falta de cambio de titularidad será condición para que **EL COMPRADOR** se exima de sus obligaciones de pago.
- 8.3 **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** durante el desarrollo de **EL PROYECTO** existen circunstancias ajenas a su gestión que pueden generar retrasos en la instalación definitiva de los servicios de agua, desagüe, luz, gas y otros servicios que se encuentran mencionados en la Memoria del Proyecto. **LA VENDEDORA**, informará de estas circunstancias en caso dichos retrasos impacten en una fase del desarrollo del proyecto en el proceso de titulación que se describe en la cláusula décima del Contrato.
- 8.4 En caso que la **MEMORIA DEL PROYECTO** indique que éste ha considerado la instalación de gas natural, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** le será entregado con la instalación interna de redes de gas natural e instalación de redes en las zonas comunes, sin incluir la acometida (Instalaciones que permiten el Suministro de Gas Natural desde las redes de Distribución hasta las Instalaciones Internas. La Acometida tiene entre otros componentes: los equipos de regulación, el medidor, la caja o celda de protección, accesorios, filtros y las válvulas de protección). Sin perjuicio de esto, **EL COMPRADOR** declara que ha sido informado por **LA VENDEDORA** que corresponden instalar la acometida y pagar a **EL COMPRADOR** los derechos de trámite y conexión domiciliaria, los gastos por adecuación y reconversión de artefactos y/o electrodomésticos a gas natural, los gastos de instalación de ducto de gas, el pago de consumo y cualquier otro pago relacionado al Gas Natural.

EL COMPRADOR y **LA VENDEDORA** declaran que el suministro del gas estará sujeto a las autorizaciones y procedimientos de la empresa de Gas Natural, y que en caso no existan redes públicas de gas en la zona donde se desarrolla **EL PROYECTO**, los trámites, gastos y obras que sean necesarios para la habilitación de dichas redes, así como para su conexión con las redes internas de gas serán asumidas y estarán a cargo de **EL COMPRADOR** o, de ser el caso, en coordinación con la Junta de Propietarios. En ningún caso, **LA VENDEDORA** se encuentra obligada a asumirlos.

- 8.5 La entidad encargada del servicio de administración del edificio de **EL PROYECTO** será designada y contratada por **LA VENDEDORA**, por costo, riesgo y cuenta de **EL COMPRADOR** por un periodo mínimo de (12) doce meses y hasta la conformación de la Junta de Propietarios de **EL PROYECTO**. En ese sentido, **EL COMPRADOR** autoriza a **LA VENDEDORA** a suscribir, en su nombre y representación, el contrato respectivo con la entidad encargada del servicio de administración y que dicha entidad participe en la entrega que se hará a las **Juntas Provisionales** según lo regulado en el numeral 6.8 de la cláusula sexta del **Contrato**. Luego del cumplimiento de los doce (12) primeros meses, corresponderá a la **Junta de Propietarios** o a las **Juntas Provisionales** ratificar a dicha entidad de administración o designar otra nueva bajo su costo y riesgos.

Asimismo, se deja expresa constancia que el pago mensual de los servicios de la empresa de administración estará a cargo de **EL COMPRADOR** desde la fecha de entrega y **LA VENDEDORA** únicamente pagará por las unidades no entregadas. En los casos que el **PROYECTO** contemple el desarrollo de etapas, el pago que le corresponde a **LA**

VENDEDORA es únicamente de las unidades inmobiliarias de la correspondiente etapa del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y las zonas reservadas para las futuras etapas no serán computadas para el cálculo de pago del servicio de administración ni de ningún servicio o pago que deba prorratearse con **EL COMPRADOR** o las **Juntas Provisionales** o la **Junta de Propietarios**.

CLÁUSULA NOVENA: CARGAS Y GRAVÁMENES.

9.1 **LA VENDEDORA** declara que las **CARGAS Y GRAVÁMENES** que pesan sobre el **INMUEBLE MATRIZ** y que será trasladada al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** como consecuencia de su independización, son aquellas que se indican en el **numeral IX del Anexo A – Datos de la Compraventa** del presente Contrato.

Sin embargo, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que para el desarrollo del **PROYECTO** es posible que **LA VENDEDORA** requiera ampliar las mencionadas **CARGAS Y GRAVÁMENES**, por lo que **EL COMPRADOR** desde ya da su conformidad para ello, comprometiéndose **LA VENDEDORA** a cumplir con el levantamiento de dichas **CARGAS Y GRAVÁMENES** y sus correspondientes ampliaciones de acuerdo lo señalado en el numeral 9.2 siguiente.

9.2 **LA VENDEDORA** se obliga a gestionar y obtener el levantamiento de las **CARGAS Y GRAVÁMENES** a más tardar a los doce (12) meses desde que sucedan y se cumplan cada uno de los siguientes hechos en forma conjunta:

- a) Se inscriba en el Registro de Predios de Lima la Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno del **Proyecto**;
- b) Se inscriban en el Registro de Predios de Lima el total de compraventas de **EL PROYECTO** en las partidas independizadas;
- c) Se inscriban en el Registro de Predios de Lima en total de las garantías hipotecarias de los clientes del **Proyecto** a favor del **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**;
- d) Sean devueltas las **Cartas Fianzas** y sus renovaciones, que fueran otorgadas por el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** en garantía de los préstamos hipotecarios de los clientes de **EL PROYECTO** que decidieron obtener un financiamiento de una entidad financiera distinta al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** para el pago del **PRECIO DE VENTA**.
- e) Se cumplan los requisitos administrativos del **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** para la emisión de la minuta de levantamiento de la hipoteca del **INMUEBLE MATRIZ** y las partidas independizadas.

EL COMPRADOR declara haber sido informado que el plazo y condiciones antes indicadas son de aplicación para todos los casos, es decir: aplican tanto para **EL COMPRADOR** que ha decidido voluntariamente obtener un financiamiento bancario para el pago del saldo del **PRECIO DE VENTA**, como para **EL COMPRADOR** que ha decidido pagar el **PRECIO DE VENTA** únicamente con recursos propios. Igualmente, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que el plazo antes señalado se podrá ampliar por Causa No Imputable a **LA VENDEDORA** o caso fortuito o fuerza mayor.

9.3 **LA VENDEDORA** declara durante el desarrollo y construcción de **EL PROYECTO**, es probable que las empresas prestadoras de servicios (Enel, Luz del Sur, Sedapal, Calidda, entre otras) requieran la constitución de servidumbres en el **INMUEBLE MATRIZ** para la instalación de sus servicios. **LA VENDEDORA** declara que en este caso también recaerá sobre el **INMUEBLE MATRIZ** una servidumbre a favor de dichas entidades prestadoras de servicios, para cuyos efectos **LA VENDEDORA** suscribirá en forma exclusiva una Escritura Pública con dichas entidades. **EL COMPRADOR** brinda su aceptación y conformidad, y declara haber sido informado que las mencionadas servidumbres serán perpetuas e indefinidas y otorgarán un espacio de uso exclusivo de las entidades prestadoras de servicios.

9.4 **LA VENDEDORA** declara que en caso **EL PROYECTO** cuente con zonas comunes contiguas o zonas de uso exclusivo contiguas: sean departamentos, estacionamientos y/o depósitos, será necesaria la constitución de una servidumbre de paso a través de una Escritura Pública que será suscrita en forma exclusiva por **LA VENDEDORA** y que se presentará ante la Municipalidad y/o Registros Públicos para obtener la Independización de las unidades inmobiliarias. **LA VENDEDORA** declara que en este caso también recaerá sobre el **INMUEBLE MATRIZ** y/o el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** una servidumbre a favor de las unidades inmobiliarias contiguas del mismo **EL PROYECTO**. **EL COMPRADOR** brinda su aceptación y conformidad, y declara haber sido informado que las mencionadas servidumbres serán perpetuas e indefinidas y otorgarán el derecho de paso a los propietarios de las unidades inmobiliarias contiguas del mismo **EL PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA: PROCESO DE TITULACIÓN.

EL COMPRADOR declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** sobre el proceso de titulación que se seguirá para que **EL COMPRADOR** pueda obtener la inscripción de la propiedad del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en el Registro de Predios de Lima a su nombre. **LA VENDEDORA** declara que el proceso de titulación, se encarga de realizar los trámites municipales y registrales de independización del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y solicitar el levantamiento de la hipoteca del **INMUEBLE MATRIZ** que ha sido trasladada y recae inscrita sobre el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** de acuerdo a lo indicado en la cláusula novena del Contrato. **LA VENDEDORA** se encargará de realizar la gestión de inscripción de **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en el Registro de Predios de Lima en coordinación con la Notaría, salvo que **EL COMPRADOR** disponga lo contrario y decida efectuar por su cuenta la inscripción de su propiedad. Queda entendido que todo pago notarial y registral, así como la obligación de firma de los documentos públicos y privados para lograr dicha inscripción de propiedad, quedan a cargo de **EL COMPRADOR**.

Asimismo, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que, indistintamente de la forma de pago elegida por **EL COMPRADOR**, para el proceso de Declaratoria de Fábrica, Independización, Reglamento Interno y Levantamiento de hipoteca y, de ser el caso, la inscripción del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en Registros Públicos, **LA VENDEDORA** deberá realizar, previamente, once fases secuenciales, lo que significa que una fase no se puede iniciar sin culminar la anterior.

EL COMPRADOR declara haber sido informado que estas fases se realizan para el conjunto de unidades inmobiliarias de **EL PROYECTO**, por lo que, se tramitan en grupo. Por ello, en caso sea necesaria la firma de algún documento adicional a cargo de algún o algunos de los propietarios, la falta de firma de uno o alguno de ellos, generará demoras que no serán responsabilidad de **LA VENDEDORA**.

A continuación, se detallan las once fases antes mencionadas:

- **Fase 1:** Culminación de la construcción.
- **Fase 2:** Trámite de obtención de recepción de obra de Habilitación Urbana, de corresponder a la naturaleza del Proyecto.
- **Fase 3:** Trámite de obtención de certificado municipal de Conformidad de Obra.
- **Fase 4:** Trámite de obtención de certificado de municipal de numeración.
- **Fase 5:** Elaboración de expediente técnico de independización.
- **Fase 6:** Elaboración del Reglamento Interno.
- **Fase 7:** Trámite registral de inscripción de Declaratoria de Fábrica, Numeración, Reglamento Interno e Independización ante los Registros Públicos.
- **Fase 8:** Trámite municipal de independización e inscripción de titularidad de propietarios ante la Municipalidad.
- **Fase 9:** Trámite registral de inscripción de la propiedad de los compradores y la hipoteca de las entidades financieras, de ser el caso.
- **Fase 10:** Trámite para gestionar la devolución de Cartas Fianzas entregadas por el banco promotor del proyecto.
- **Fase 11:** Levantamiento de hipoteca del **INMUEBLE MATRIZ** y el levantamiento de su traslado en el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

Para el cumplimiento de esta obligación, por el presente documento, **LA VENDEDORA** se obliga a desarrollar los proyectos arquitectónicos, de estructuras, eléctrico, sanitario y seguridad contra incendios para la edificación del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. Asimismo, de efectuar los trámites para la obtención de la inscripción de la Declaratoria de Fábrica de las obras civiles realizadas de conformidad a los planos arquitectónicos y especificaciones técnicas, y de obtener su conformidad ante la Municipalidad respectiva una vez terminada la declaratoria de fábrica. Así, **LA VENDEDORA** se encuentra obligada a suscribir todos los documentos que sean necesarios para perfeccionar la transferencia del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, inscribir la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización. **LA VENDEDORA** declara que el plazo para obtener la inscripción de la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización en el Registro de Predios de Lima, será de dos (02) años contados a partir de la fecha de obtención de la Conformidad de Obra, salvo por Causa No Imputable a **LA VENDEDORA** o caso fortuito o fuerza mayor.

Por su parte, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que es probable que la Municipalidad distrital requiera ejecutar labores de inspección en el Edificio, en las zonas comunes y/o al interior de las unidades inmobiliarias como parte del procedimiento municipal de tramitación y otorgamiento de la Finalización de Obra, Conformidad de Obra, Declaratoria de Fábrica, Numeración, Reglamento Interno, Independización y/o bajas o registro municipal de **EL COMPRADOR**. En este sentido, **EL COMPRADOR** se obliga a permitir el ingreso de los funcionarios municipales encargados de esta labor de inspección y suscribir todos los documentos que sean necesarios para lograr una conclusión satisfactoria de dichos trámites.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: OBLIGACIONES.

Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga expresamente a lo siguiente:

- 11.1 Firmar el **Acta de Entrega**, en la oportunidad y forma establecidas en la cláusula sexta del presente **Contrato**.
- 11.2 Suscribir la Escritura Pública que origine el presente **Contrato** en un plazo que no podrá exceder 15 días calendarios adicionales a la fecha en que se pactó el vencimiento de la última cuota de pago del numeral VII del **Anexo A**. En el caso que **EL COMPRADOR** haya obtenido el financiamiento bancario a través del **PLAN AHORRO CASA**, el plazo para la firma de la escritura pública será el que se indica en el **Anexo A**.
- 11.3 Tramitar, declarar y pagar a su costo y cuenta el impuesto de alcabala u hasta obtener la constancia expedida por el Servicio de Administración Tributaria o, de lo contrario, obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto y entregarla al Notario Público por ser requisito indispensable para formalizar la inscripción de **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en los Registros Públicos.
- 11.4 De conformidad con lo indicado en la cláusula octava, pagar el impuesto predial, arbitrios municipales, servicios de agua, luz, mantenimiento del edificio y todos los gastos que la cláusula octava indican sobre el servicio de gas; todo lo que corresponden a gastos del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** que a prorrata le corresponderá a **EL COMPRADOR** como nuevo propietario. **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que, a la fecha de entrega, es probable que la titularidad de estos tributos, servicios, y cualquier monto facturado por el consumo de agua, luz y gas – de ser el caso – se encuentre a nombre de **LA VENDEDORA**; por lo que **EL COMPRADOR** se obliga a ejecutar y registrar el cambio de titularidad ante las entidades de servicios para que los suministros queden a su nombre y/o a nombre de la Junta de Propietarios en caso de zonas comunes. Sin perjuicio de ello, **EL COMPRADOR** asume la obligación de pagar todos los conceptos anteriores sin importar la titularidad contenida en los recibos o solicitudes de pago. **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que en ningún caso la falta de cambio de titularidad será condición para que **EL COMPRADOR** se exima de sus obligaciones de pago.
- 11.5 Cumplir y someterse estrictamente a lo que se establezca en el/los futuro/s Reglamento/s Interno/s del Edificio, las Normas de Convivencia y el Manual del Propietario que serán elaborado por **LA VENDEDORA**.
- 11.6 Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la transferencia del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.
- 11.7 Pagar el **PRECIO DE VENTA** del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en la **FORMA Y PLAZO DE PAGO** establecidos en el **Contrato**, comprometiéndose a realizar los pagos de manera bancarizada conforme a lo estipulado en el presente contrato, de forma directa y sin mediar pago de terceros a su favor.
- 11.8 Efectuar la inscripción del dominio del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** a su favor en los Registros Públicos y en la Municipalidad del distrito del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.
- 11.9 Asumir los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, como costos de cartas y constatación notariales, si no concurriera a la citación para la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** a que se refiere la cláusula sexta. Esta obligación incluye la de reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos notariales y registrales relativos al presente Contrato, que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de **EL COMPRADOR** para su inscripción en Registros Públicos. **EL COMPRADOR** declara conocer que es condición previa y determinante para la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** que se haya cumplido con reembolsar a **LA**

VENDEDORA todos los gastos incurridos por ésta que correspondan como comprador de acuerdo con el presente **Contrato**.

- 11.10 Enviar los documentos completos requeridos por la entidad financiera para obtener el desembolso con 60 días de anticipación a la fecha pactada para la cancelación del **PRECIO DE VENTA**. Asimismo, ejecutar los trámites y asumir los gastos que generen para **EL COMPRADOR**, en caso que éste haya decidido obtener un financiamiento bancario para el pago del precio de venta. En este caso, obtenido el crédito hipotecario, mutuo o préstamo de la entidad financiera a favor de **EL COMPRADOR**, éste se encuentra obligado a cumplir con todas las obligaciones del contrato suscrito con dicha entidad y pagar las cuotas de dicha deuda en el plazo y forma convenidos. Igualmente, **EL COMPRADOR** deberá asumir los gastos y ejecutar la tramitación, obtención, renovación y devolución de la eventual **Carta Fianza**, en caso de que **EL COMPRADOR** haya decidido obtener dicho financiamiento bancario con un banco distinto al **BANCO PROMOTOR**.
- 11.11 En caso que el financiamiento sea a través de la modalidad **PLAN AHORRO CASA**, pagar las cuotas del **PLAN AHORRO CASA** según el cronograma establecido en el **Anexo A**, así como cualquiera de las reprogramaciones o aplazamientos pactados con la entidad financiera y/o **LA VENDEDORA**. Asimismo, cumplir con la **Carta de Compromiso** que suscribe a la firma del presente documento y mantener sin modificación alguna su perfil, historial, score o calificación crediticia ante la entidad financiera elegida por **EL COMPRADOR** para el financiamiento del precio de venta.
- 11.12 En el caso que **EL COMPRADOR** haya accedido a financiar la presente compraventa con Crédito MiVivienda en el que se le otorga el beneficio del Bono de Buen Pagador y/o Bono Verde MiVivienda Sostenible, se obliga a brindar por el plazo de 2 años, la información periódica de consumos de acuerdo a lo estipulado en la cláusula vigésima de **EL CONTRATO**, referida al Bono MiVivienda Sostenible (Bono Verde).

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR Y CAUSA NO IMPUTABLE.

- 12.1 Para efectos de las obligaciones pactadas en el presente **Contrato**, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que no serán responsables por los incumplimientos que ocurran por causa de un evento de caso fortuito o fuerza mayor de acuerdo a lo establecido en el artículo 1315° del Código Civil.
- 12.2 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** también acuerdan que todos los plazos previstos en este **Contrato** para el cumplimiento de las obligaciones de **LA VENDEDORA** serán prorrogados en forma automática cuando medien eventos de caso fortuito o fuerza mayor o Causa No Imputable a **LA VENDEDORA**.

Entre los eventos se considerarán a los siguientes, sin que la lista sea limitativa, sino meramente enunciativa: casos fortuitos, casos de fuerza mayor, vandalismo, huelgas en el sector construcción, quiebra o insolvencia de algún proveedor o sujeto relacionado a **LA VENDEDORA** y cuya participación incida en el desarrollo del proyecto, desastres naturales, paralizaciones y/o suspensiones de obras, nulidades o suspensiones de anteproyecto, licencias y/o autorizaciones, procedimientos administrativos sancionadores, disposiciones de cuarentena o paralización de actividades por medidas sanitarias y cualquier otra decisión adoptada por entidades gubernamentales, administrativas o judiciales que impidan el normal desempeño y desarrollo del cronograma de la obra de **EL PROYECTO**, modificaciones de la factibilidad de servicios o demoras de instalación y/o dotación de los servicios de agua, desagüe, electricidad, gas y/o incumplimiento de la Municipalidad correspondiente en expedir la respectiva autorización municipal en la que se otorgue o apruebe el inicio y/o desarrollo de cualquier actividad interna y externa vinculada a las obras de **EL PROYECTO**, el certificado de finalización de obra u otro documento que imposibilite la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: MORA, INTERESES, RESOLUCIÓN DE CONTRATO Y PENALIDADES.

- 13.1 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que el atraso en el pago de cualquiera de los montos referidos en el numeral VII del **Anexo A – Datos de la Compraventa**, ocasionará automáticamente la constitución en mora de **EL COMPRADOR** sin necesidad de intimación por parte de **LA VENDEDORA**; y como consecuencia, se cobrarán los intereses compensatorios y moratorios más altos permitidos por la legislación nacional referida al pago de intereses que se encuentre vigente. Los intereses compensatorios y moratorios se devengarán hasta la fecha en que se haga efectivo el pago total de lo adeudado, incluyendo los intereses generados. Sin perjuicio de lo establecido en éste párrafo, las partes dejan constancia que con dicho retraso en el pago, **EL COMPRADOR** incurrirá en incumplimiento de las obligaciones del presente Contrato al no realizar el pago en la fecha señalada, pudiendo **LA VENDEDORA** dar por vencidos todos los plazos para el pago de las demás cuotas y cobrar íntegramente el saldo de precio adeudado y/o resolver el Contrato de acuerdo a lo prescrito en los siguientes numerales de la presente cláusula décimo tercera de este documento.
- 13.2 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de **EL COMPRADOR** detalladas en el Contrato constituirá causal y facultará a **LA VENDEDORA** a resolverlo, quien remitirá a **EL COMPRADOR** una carta notarial requiriendo su cumplimiento y otorgándole un plazo de treinta (30) días calendario para ello; en cuyo caso contrario el contrato quedará resuelto.
- Igualmente, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que, en caso de incumplimiento de pago por **EL COMPRADOR**, este podrá ser reportado negativamente a una central de riesgo a nivel nacional.
- 13.3 Igualmente, **LA VENDEDORA** podrá resolver el **Contrato** en forma automática y de pleno derecho de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, sin necesidad de requerimiento previo, en cualquiera de los siguientes supuestos:
- Si **EL COMPRADOR** no cumple con pagar cualquiera de las cuotas del **PRECIO DE VENTA** según **LA FORMA Y PLAZO DE PAGO** establecidos en el presente **Contrato** y ha completado treinta (30) días calendario de atraso contados desde el día siguiente de la fecha de pago sin haber pagado el total de lo adeudado y los intereses que corresponde según lo pactado en el presente **Contrato**. Con la firma de las partes en la Escritura Pública que la presente minuta origine, se entiende no ejercida la resolución contenida en el presente literal a) y/o ratificada la compraventa.
 - En caso que el financiamiento sea a través del **PLAN AHORRO CASA**, si **EL COMPRADOR** no cumple con pagar cualquiera de las cuotas de este según el cronograma establecido en el **Anexo A**, así como cualquiera de las reprogramaciones o aplazamientos pactados con la entidad financiera y/o **LA VENDEDORA**. Asimismo, si **EL COMPRADOR** incumple con la **Carta de Compromiso** y/o se modifica por cualquier causa su perfil,

historial, score o calificación crediticia ante la entidad financiera elegida por **EL COMPRADOR** para el financiamiento del precio de venta.

- c) Si el Comprador se niega a firmar la Escritura Pública dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la comunicación notarial respectiva que envíe para dichos efectos **LA VENDEDORA**.
- d) Si **EL COMPRADOR** no cumple con enviar o enviar incompletos los documentos requeridos por la entidad financiera, para obtener el financiamiento bancario para el pago del saldo de precio. Asimismo, si **EL COMPRADOR** no cumple con ejecutar los trámites y asumir los gastos que generen para **EL COMPRADOR**, en caso que éste haya decidido obtener un financiamiento bancario para el pago del precio de venta y/o no cumple con todas las obligaciones del contrato suscrito con dicha entidad y/o no cumple con pagar las cuotas de dicha deuda en el plazo y forma convenidos, generándose una obligación de pago a **LA VENDEDORA**, ejecución de garantía, ejecución de fianza o carta fianza en contra de **LA VENDEDORA**.

Este literal d) únicamente podrá ser aplicado por **LA VENDEDORA** hasta la fecha de inscripción de la garantía hipotecaria en primer rango a favor de la entidad financiera a cargo de **EL COMPRADOR** en el Registro de Predios de la Oficina Registral correspondiente.

Para la Resolución bastará que **LA VENDEDORA** dirija una comunicación al domicilio de **EL COMPRADOR** indicado en el presente **Contrato**, en la que haga conocer su decisión de hacerse valer de la presente cláusula resolutoria.

- 13.4 En el caso en que **LA VENDEDORA** resuelva este **Contrato** conforme a lo señalado en el numeral 13.2 y 13.3 de esta Cláusula, tendrá derecho al pago de una penalidad equivalente al veinte por ciento (20%) del **PRECIO DE VENTA** total pactado por el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. Para estos efectos, **LA VENDEDORA** tendrá derecho a retener los importes pagados por **EL COMPRADOR** hasta alcanzar el monto antes referido, debiendo devolver el remanente a **EL COMPRADOR** –en caso corresponda- dentro de los (60) días calendario, siguientes a la resolución.
- 13.5 En el caso que **EL COMPRADOR** desista del presente contrato, deberá comunicar tal decisión a **LA VENDEDORA** mediante carta cursada con una anticipación no menor de quince (15) días a **LA VENDEDORA** para formalizar su desistimiento. En este caso, las partes acuerdan que **LA VENDEDORA** tendrá derecho al pago de una penalidad equivalente al veinte por ciento (20%) del **PRECIO DE VENTA** total pactado por el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. Para estos efectos, la Vendedora tendrá derecho a retener los importes pagados por **EL COMPRADOR** hasta alcanzar el monto antes referido, debiendo devolver el remanente a **EL COMPRADOR** –en caso corresponda- dentro de los (60) días calendario, siguientes al documento que formaliza el desistimiento.
- 13.6 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que el hecho de que **LA VENDEDORA** no opte por la resolución del Contrato de acuerdo con lo establecido en los numerales 13.2 y 13.3 anteriores, no significará que ha renunciado a tal derecho ni al cobro de intereses moratorios regulado en el numeral 13.1, los mismos que se devengan desde el día siguiente de la fecha de vencimiento de las cuotas.
- 13.7 Sin perjuicio de lo señalado en los numerales anteriores, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** de la posibilidad de que el **Contrato** sea resuelto por dos causales adicionales:
 - a) Por causa imputable a **LA VENDEDORA**; en cuyo caso **LA VENDEDORA** estará obligada a restituir el **PRECIO DE VENTA** pagado por **EL COMPRADOR** dentro del plazo máximo de (120) días calendario siguientes a la resolución.
 - b) Por causa de un Evento Sustancialmente Adverso en **EL PROYECTO**, la misma que opera de pleno derecho con la sola comunicación de **LA VENDEDORA** de hacer valer su derecho resolutorio en la presente cláusula.

Para efectos de la presente cláusula, las partes acuerdan que se entiende por Evento Sustancialmente Adverso la ocurrencia de un evento que, cambie sustancialmente de una manera adversa las condiciones del mercado de capitales y/o financiero y/o las condiciones financieras, políticas, económicas, del mercado inmobiliario, legales, cambiarias, bancarias locales y/o internacionales y/o la situación política y/o económica de la República del Perú, tales como aumento excesivo en los precios en los materiales de construcción, apreciación o devaluación del tipo de cambio, mayores cargas impositivas o laborales, encarecimiento del crédito o cambio en las condiciones para su otorgamiento, entre otros; así como que cambie sustancialmente de una manera adversa las condiciones esenciales para el desarrollo y construcción del **PROYECTO**, tales como variaciones por parte de las entidades de servicios respecto de las factibilidades de servicios de energía eléctrica, agua, desagüe, gas natural y/u otros servicios que se había proyectado contar en el **PROYECTO**, variaciones y/o modificaciones y/o anulaciones por parte de autoridades de decisión y otorgamiento respecto del anteproyecto, las licencias y/o actos administrativos referidos a la habilitación urbana y/o las licencias y actos administrativos referidos a la edificación.

En este sentido, **EL COMPRADOR** declara que ha sido informado por **LA VENDEDORA** que en caso de que ocurra un Evento Sustancialmente Adverso, **LA VENDEDORA** tendrá el derecho de resolver el contrato de manera unilateral sin incurrir en responsabilidad, por lo que **EL COMPRADOR** únicamente tendrá derecho a que se le devuelva lo pagado por el **PRECIO DE VENTA** del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** dentro del plazo máximo de ciento veinte (120) días calendario siguientes a la resolución. **EL COMPRADOR** no tendrá derecho a reclamar indemnización, compensación ni suma alguna por cualquier otro concepto.

- 13.8 Adicionalmente, en caso se produzca la resolución por cualquiera de las causales de la presente cláusula, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que **LA VENDEDORA** estará facultada para cobrar y/o retener de la suma abonada hasta la fecha el monto correspondiente a cualquier promoción comercial, beneficio, bonos, premios por campañas, regalos, cortesías, bonificaciones y cualquier otra adicional que pueda recibir **EL COMPRADOR**, así como los obsequios entregados al adquirir el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, los cuales se detallan en el **Acuerdo sobre Entrega de Obsequios**; sin perjuicio de la penalidad pactada.
- 13.9 Producida la resolución por cualquiera de las causales de la presente cláusula décimo tercera, el Contrato quedará sin efecto, debiendo las partes proceder a restituir sus respectivas prestaciones, con excepción de las penalidades que se hayan pactado. **LA VENDEDORA** quedará liberada de la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** o reasumirá el dominio y posesión del mismo, según sea el caso.

Resuelto el Contrato por cualquier circunstancia, **LA VENDEDORA** queda en completa libertad para disponer del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en la forma que juzgue conveniente, no teniendo **EL COMPRADOR** en ese caso,

nada que reclamar frente a **LA VENDEDORA** por concepto de la posesión o propiedad del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.

- 14.1 **EL COMPRADOR** declara que ha sido informado que existe la posibilidad de que las características de **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** sufran variaciones, en ese sentido, **EL COMPRADOR** autoriza a **LA VENDEDORA** para realizar modificaciones, cambios y/o sobre el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, mientras **EL PROYECTO** se encuentre en proceso de construcción, sin necesidad de aviso previo. Estas variaciones únicamente podrán considerarse cuando se traten de cambios menores, razonablemente necesarios y que no perjudiquen el normal funcionamiento u operatividad del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. En este sentido, en ningún caso las modificaciones a las que se refiere este numeral podrán suponer variaciones sustanciales de las características del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.
- 14.2 Queda establecido que durante el proceso de construcción y hasta antes de la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, **EL COMPRADOR** no podrá solicitar ni realizar directamente modificaciones al mismo.
- Asimismo, las partes acuerdan que, por medidas de seguridad, durante todo el proceso de construcción de **EL PROYECTO**, **EL COMPRADOR** no podrá ingresar al mismo ni tener acceso al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, hasta que **EL PROYECTO** y el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** se encuentren totalmente terminado, según el concepto de **LA VENDEDORA**.
- 14.3 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que en tanto **EL PROYECTO** mantenga unidades inmobiliarias en venta por parte de **LA VENDEDORA**, **EL COMPRADOR** autoriza a **LA VENDEDORA** a:
- a) Efectuar las labores de promoción, difusión y marketing necesarios para la venta de dichas unidades en **EL PROYECTO**. En tal sentido, **EL COMPRADOR** se compromete a no obstaculizar la colocación de publicidad, módulo de ventas, branding y otras piezas publicitarias que **LA VENDEDORA** considere necesarias para la debida difusión y promoción de **EL PROYECTO**, ya sea en el Lobby, zonas comunes, las paredes o rejas perimetrales, terrazas disponibles en la fachada o cualquier otra zona del Edificio. Para estos efectos, **EL COMPRADOR** reconoce que **LA VENDEDORA** no estará obligada a pagar suma alguna ni al comprador, ni a las **Juntas Provisionales**, ni a la Junta de Propietarios definitiva para ejecutar la promoción, ventas, difusión y marketing mencionados.
 - b) Acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de **LA VENDEDORA** en **EL PROYECTO** que hayan sido destinados 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 a las **Juntas Provisionales** por única vez la lista de nombre de personas que **LA VENDEDORA** tiene asignadas para dicho fin. Estas personas tendrán además la facultad de ingresar a **EL PROYECTO** acompañados de potenciales compradores.
 - c) Acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de **LA VENDEDORA** y zonas comunes en **EL PROYECTO** para su entrega a los nuevos propietarios, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico a las **Juntas Provisionales** por única vez la lista de nombre de personas que **LA VENDEDORA** tiene asignadas para dicho fin. Estas personas tendrán además la facultad de ingresar a **EL PROYECTO** acompañados de los nuevos propietarios.
- 14.4 **EL COMPRADOR** no podrá ceder sus derechos, obligaciones y/o su posición contractual en el **Contrato**, salvo que cuente con autorización expresa y previa de **LA VENDEDORA**.
- 14.5 **EL COMPRADOR** manifiesta conocer que, como parte de las atenciones de posventa y/o mientras se ejecuten las diversas etapas del **PROYECTO**, las construcciones de las siguientes etapas podrán ocasionar molestias y/o ruidos propios del proceso constructivo, lo que desde ya es conocido y aceptado por **EL COMPRADOR**.
- 14.6 **EL COMPRADOR** también declara conocer que las siguientes etapas del **PROYECTO** serán desarrolladas por **LA VENDEDORA** o por terceros a cuyo favor **LA VENDEDORA** transfiera las áreas reservadas para la ejecución de las siguientes etapas del **PROYECTO**, las que se ejecutarán en el marco de las licencias y autorizaciones municipales otorgadas.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: PODER.

Las partes declaran que es de su interés la inscripción, en el registro de predios de la oficina registral competente, de la transferencia de propiedad del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** a favor de **EL COMPRADOR**; así como, de la Hipoteca y la emisión –en caso así lo solicite el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** al Registro de Predios de la Oficina Registral competente- del Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN). **EL COMPRADOR** otorga en forma expresa poder irrevocable a favor de **LA VENDEDORA** para que pueda ejercer a sola firma, en forma indistinta, las facultades detalladas a continuación:

- (A) Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios de la Oficina Registral competente en el trámite de inscripción del contrato de compraventa del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y/o de la hipoteca, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión, aclaración, ratificación, modificación y/o corrección de la numeración, nomenclatura y/o denominación del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** así como de la partida registral en la que se encuentre inscrito y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir y otorgar a nombre y representación de **EL COMPRADOR** cualquier documento público y/o privado, así como minutas y/o escrituras públicas modificatorias y/o aclaratorias y/o ratificatorias que se requieran.
- (B) Efectuar todos los trámites necesarios y suscribir a nombre de **EL COMPRADOR** todos los documentos que se requieran para inscribir la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.
- (C) Efectuar todos los actos necesarios para la formalización e inscripción del levantamiento de la hipoteca matriz en la partida del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

- (D) Luego de la Conformidad de Obra del proyecto, siempre que **LA VENDEDORA** lo considere necesario y sin que ello constituya una obligación, presentarse ante la Municipalidad Distrital para declarar e inscribir (dar de baja y alta) el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y para registrar como propietario a **EL COMPRADOR** en la oficina municipal competente, y para realizar todos los actos que resulten necesarios para que **EL COMPRADOR** figure como nuevo propietario del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes en los que se incluye la declaración jurada de autovalúo (HR y PU) y la constancia de no adeudo.

Asimismo, en los casos que sea necesario y se requiera para la continuidad del proyecto, **LA VENDEDORA** también estará facultada para presentarse ante Sedapal, Luz del Sur, Enel, Calidda y cualquier otra entidad que se requiera para inscribir la titularidad de **EL COMPRADOR** sobre los suministros del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

- (E) Realizar, ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de alcabala que corresponda, así como la emisión de la constancia de inafectación de alcabala, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza.
- (F) Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en este contrato y en la Ley de Títulos Valores – Ley N° 27827.
- (G) Delegar cualquiera de los poderes otorgados y reasumirlos cuando considere conveniente. Los mismos que pueden ser delegados por **LA VENDEDORA** a terceros.

El plazo de vigencia del poder irrevocable que en virtud a esta cláusula **EL COMPRADOR** otorga a favor de **LA VENDEDORA**, será de un (1) año, plazo que será computado a partir de la fecha en que se inscriba la independización del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** o que se inscriba el poder en el registro de mandatos y poderes correspondiente, lo que suceda primero. Sin perjuicio de lo anterior, **EL COMPRADOR** se compromete a suscribir la Carta Poder, la misma que se encuentra adjunta al **Contrato**.

Se deja expresa constancia que este poder es de uso facultativo para **LA VENDEDORA** y no exonera a **EL COMPRADOR** de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos de Lima y ante la Municipalidad correspondiente, tampoco genera responsabilidad alguna para **LA VENDEDORA** por el no uso del poder.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: CESION DE POSICION CONTRACTUAL

- 16.1 De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1435 del Código Civil **EL COMPRADOR** presta su consentimiento anticipado a fin de que el presente contrato sea cedido por **LA VENDEDORA** a favor de otra empresa de su grupo económico.
- 16.2 La cesión de posición contractual surtirá efectos frente a **EL COMPRADOR** a partir de la fecha en que le sea comunicado, entendiéndose que a partir de tal fecha los derechos y obligaciones de cargo de **LA VENDEDORA** conforme al presente contrato, serán de cuenta y cargo de la sociedad cesionaria. No siendo necesario el cumplimiento de algún otro requisito formal en virtud de lo declarado por el Comprador en el numeral 16.1 de esta cláusula.
- 16.3 Del mismo modo, **EL COMPRADOR** da su consentimiento anticipado a fin de que **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA** o el terreno matriz sobre el que se ejecuta el **PROYECTO** sea transferido a favor de la sociedad que designe **LA VENDEDORA**. La transferencia deberá realizarse única y exclusivamente a favor de la sociedad que resulte cesionaria del presente contrato conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores. La carta notarial en la que se informe la cesión de posición contractual conforme a la presente cláusula deberá asimismo informar la realización de la transferencia según lo dispuesto en el presente párrafo.
- 16.4 Una vez producida la cesión de posición contractual, **EL COMPRADOR** se obliga a suscribir los documentos públicos y/o privados que sean solicitados por **LA VENDEDORA** a fin de dejar constancia de dicha cesión.
- 16.5 **LA VENDEDORA** deja constancia que, debido a los costos administrativos y tributarios involucrados, es política de la empresa no prestar su consentimiento para que el Comprador pueda realizar una cesión de posición contractual a favor de terceros.

CLAUSULA DECIMO SEPTIMA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

- 17.1 Todas las notificaciones, solicitudes y cualquier otra comunicación que sean requeridas o puedan ser enviadas en virtud de este **Contrato** deberán ser enviadas por escrito a las direcciones de domicilio y/o cuenta de correo electrónico señaladas en el **numeral I y II del Anexo A – Datos de la Compraventa** de este **Contrato**.
- 17.2 La modificación del domicilio y/o cuenta de correo electrónico o de los datos de cualquiera de las partes solamente producirá efectos en tanto haya sido comunicada por escrito a la otra parte con una anticipación no menor de diez (10) días calendarios a la fecha en que deba producirse el cambio de domicilio o cuenta de correo electrónico.
- 17.3 En caso no se cumpliera con cualquiera de los requisitos señalados en el párrafo anterior, el cambio de domicilio, cuenta de correo electrónico o de datos no surtirá ningún efecto y no será oponible a las partes. En este supuesto, todas las comunicaciones y notificaciones deberán remitirse a las direcciones señaladas en el **numeral I y II del Anexo A – Datos de la Compraventa** de este **Contrato**, considerándose válidas y eficazmente realizadas.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- 18.1 Todo litigio, controversia, desavenencia o reclamación resultante, relacionada o derivada de este acto jurídico o que guarde relación con él, incluidas las relativas a su validez, eficacia o terminación, la interpretación, ejecución o eventual incumplimiento, terminación, invalidez o ineficacia del presente **Contrato**, así como respecto de cualquier efecto o consecuencia directa o indirecta vinculada al mismo, sea de naturaleza contractual o extracontractual, incluso las del convenio arbitral, serán resueltas mediante arbitraje. El procedimiento arbitral estará sujeto a los reglamentos del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (el "**Centro**"), a cuyas normas y administración se someten las partes.

El arbitraje será llevado a cabo por un árbitro único que deberá estar adscrito al **Centro** y que será designado de común acuerdo por ambas partes dentro del plazo de quince (15) días calendario desde que una de ellas comunique a la otra su voluntad de acogerse a esta cláusula arbitral. En caso de falta de acuerdo entre las partes respecto a la designación del árbitro único, el **Centro** efectuará la designación correspondiente.

- 18.2 El lugar del arbitraje será la ciudad de Lima, capital de la República del Perú; el idioma oficial a utilizarse durante el proceso arbitral será el castellano; y, la ley aplicable, la ley peruana. El laudo arbitral será definitivo e inapelable. Los gastos del proceso serán asumidos por la parte vencida. Asimismo, las partes confieren al árbitro, jurisdicción para conocer de la etapa de ejecución del laudo, valiéndose para ello de todos los apremios que la ley civil y procesal conceden a un juez civil.
- 18.3 En caso de que alguna de las partes decidiera interponer recurso de anulación contra el laudo arbitral ante el Poder Judicial, deberá constituir previamente a favor de la parte contraria una Carta Fianza otorgada por un banco de primer orden con sede en Lima, por la cantidad ordenada pagar en el laudo arbitral, ejecutable en caso que dicho recurso, en fallo definitivo, no fuera declarado fundado. Dicha Carta Fianza deberá estar vigente durante el tiempo que dure el proceso promovido y hasta por tres (3) meses ulteriores a la fecha de culminación del proceso judicial de anulación de laudo arbitral. En este caso, las partes deberán someterse expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del Cercado de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Mediante la presente cláusula se cumple con informar a **EL COMPRADOR** que sus datos personales están incorporados en nuestro banco de datos de titularidad de **LA VENDEDORA**. Este banco de datos tiene la finalidad de gestionar la relación comercial y administrar la actualización de sus datos personales, a efectos de remitirle información de ofertas de nuestros productos.

Además, para efectos de cumplir con la finalidad señalada en el párrafo anterior, **LA VENDEDORA** cuenta con el apoyo de otras empresas, terceros proveedores de servicios, que actúan en calidad de encargados de tratamiento; los cuales, tienen acceso a los datos personales; sin perjuicio de las medidas de seguridad establecidas para el efecto. Asimismo, conforme ha indicado voluntariamente al momento de la separación, **EL COMPRADOR** ratifica su decisión respecto del otorgamiento del consentimiento o no para que **LA VENDEDORA** pueda enviarle publicidad de sus promociones o proyectos.

Los datos personales proporcionados se conservarán hasta que sean necesarios para mantener la relación comercial y para cumplir con las obligaciones legales derivadas de la misma. Como titular de sus datos personales Ud. tiene el derecho de acceder a sus datos en posesión de **LA VENDEDORA**; conocer las características de su tratamiento; solicitar sean suprimidos o cancelados al considerarlos innecesarios para las finalidades previamente expuestas o bien oponerse a su tratamiento de ser el caso. Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, en los términos dispuestos en la Ley N° 29733 - Ley de Protección de Datos Personales y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2013-JUS, mediante la presentación de una solicitud en el domicilio de **LA VENDEDORA**, o mediante la remisión de un correo electrónico dirigido a atencionalclienteperu@grupolar.com.

A fin de ejercer todos los derechos de la Ley de Protección de Datos Personales - Ley N° 29733 y sus normas reglamentarias y modificatorias, deberá presentar en el domicilio o correo electrónico especificado previamente, la solicitud respectiva en los términos que establece el Reglamento de la Ley N° 29733 (incluyendo: nombre del titular del dato personal y domicilio u otro medio para recibir respuesta; documentos que acrediten su identidad o la representación legal; descripción clara y precisa de los datos respecto de los que busca ejercer sus derechos y otros elementos o documentos que faciliten la localización de los datos).

De considerar que no ha sido atendido en el ejercicio de sus derechos puede presentar una reclamación ante la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales, dirigiéndose a la Mesa de Partes del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

Con el objeto de evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos personales o información confidencial facilitados por titulares de datos personales, **LA VENDEDORA** ha adoptado los niveles de seguridad y de protección de datos personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas a su alcance.

CLÁUSULA VIGESIMA: BONO MIVIVIENDA SOSTENIBLE (BONO VERDE)

En el caso que **EL COMPRADOR** haya accedido a financiar la presente compraventa con Crédito MiVivienda en el que se le otorga el beneficio del Bono de Buen Pagador y/o Bono Verde MiVivienda Sostenible, En cumplimiento con lo estipulado en el numeral 41.4 del artículo 41 de la Ley 29090, modificada por el Decreto Legislativo N° 1469 y conforme a lo regulado en el artículo 2 de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, **LA VENDEDORA** informa a **EL COMPRADOR** que, en el marco del Programa Bono MiVivienda Sostenible (Bono Verde), **EL PROYECTO** está diseñado y se ejecutará según las condiciones establecidas en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.

LA VENDEDORA informa a **EL COMPRADOR** que existen condiciones para que **EL PROYECTO** sea calificado al Programa Bono MiVivienda Sostenible (Bono Verde), entre las que se encuentra las obligaciones y autorizaciones que debe cumplir y brinda **EL COMPRADOR** según se indica a continuación:

20.1 Información sobre consumos

EL COMPRADOR se obliga a brindar a **LA VENDEDORA** información periódica de sus consumos mensuales de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda), por un plazo de dos (02) años contados a partir de la entrega de **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

20.2 Autorización de uso de datos personales

Adicionalmente a lo indicado en la cláusula décimo novena, a fin de cumplir con los requisitos del Programa Bono MiVivienda Sostenible (Bono Verde), **EL COMPRADOR** autoriza a **LA VENDEDORA** dar a conocer sus datos personales, así como la información referida a los servicios de consumos de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda) de **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, proporcionando dicha información al Fondo MiVivienda S.A. para fines de monitoreo y evaluación de impactos del Programa "Bono MiVivienda Sostenible".

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR EJECUCIÓN DE FIANZA SOLIDARIA

EL COMPRADOR declara conocer y aceptar que en caso utilice un préstamo hipotecario para cancelar el saldo de precio de venta con la entidad que financia la construcción de **EL PROYECTO**, éste se encontrará garantizado con la fianza solidaria que otorgó **LA VENDEDORA** a dicha entidad financiera. Dicha fianza solidaria se entenderá vigente hasta la independización de **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA** adquirido por **EL COMPRADOR** y la inscripción de la primera y preferencial hipoteca a favor de la entidad que financia la construcción de **EL PROYECTO**.

Si como consecuencia de la falta de pago de las cuotas del préstamo hipotecario otorgado a **EL COMPRADOR**, la entidad que financia la construcción de **EL PROYECTO** procediese a la ejecución de la fianza solidaria otorgada por **LA VENDEDORA**, ésta última podrá resolver de pleno derecho y de forma automática el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1430° del Código Civil. Para tales efectos, bastará que **LA VENDEDORA** comunique dicha resolución a **EL COMPRADOR** mediante carta notarial.

De operar la resolución del contrato descrita en el párrafo precedente y por efecto de la restitución de las prestaciones pactadas en el presente contrato, **LA VENDEDORA** recuperará la propiedad de **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. En dicho escenario, **LAS PARTES** convienen que: (i) **LA VENDEDORA** queda facultada a retener el veinte por ciento (20%) del precio de venta establecido en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta del contrato, como penalidad por el incumplimiento de **EL COMPRADOR** del pago de las cuotas del préstamo hipotecario y por la consecuente ejecución de la fianza solidaria otorgada por **LA VENDEDORA** a la entidad que financia la construcción de **EL PROYECTO**; y, (ii) **EL COMPRADOR** se encontrará obligado al pago de una penalidad ascendente a la suma de US\$100.00 (Cien y 00/100 Dólares Americanos) por cada día de ocupación ilegítima de **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, contado a partir de la carta notarial que resuelva el contrato.

Como consecuencia de la ejecución de la fianza solidaria, **LA VENDEDORA** se subrogará en el lugar de la entidad financiera que otorgó el préstamo hipotecario a **EL COMPRADOR** para cancelar el saldo de precio de venta; constituyéndose en acreedor de **EL COMPRADOR**, de conformidad con el artículo 1260° del Código Civil. Siendo ello así y de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1288° y 1289° del Código Civil, **EL COMPRADOR** autoriza expresamente a **LA VENDEDORA** a compensar el precio de venta restante, ochenta por ciento (80%) con el monto del préstamo hipotecario, así como con la penalidad por ocupación ilegítima descrita en el párrafo anterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL

LAS PARTES acuerdan que en caso opere la resolución del contrato descrita en la Cláusula Vigésima Primera del presente contrato y, por tanto, la propiedad de **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA** retorne a **LA VENDEDORA**, **LAS PARTES** acuerdan que **LA VENDEDORA** se encontrará facultada a invocar la defensa extrajudicial prevista en el artículo 920° del Código Civil, modificado por Ley N° 30230, pudiendo recobrar la posesión de **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA** con apoyo de la Policía Nacional del Perú así como de las Municipalidades respectivas.

Lima, **19 de Mayo del 2025**.

Agregue Usted Señor Notario la introducción y cláusulas de ley, y curse los partes correspondientes a los Registros Públicos para su inscripción.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA S.A.C.
Representante Legal
Jorge Luis Montero Urbina

Fares Andre Galvan Briceño
DNI N° 72380820

DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA S.A.C.
Representante Legal
Fernando Daniel Espinoza Molina

Carla Geraldine Briceño Zevallos
DNI N° 10518194

ANEXO A – DATOS DE LA COMPRA VENTA

I. EL COMPRADOR

Titular	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
DNI N°	XXXXXXXXXX	Estado civil	Soltero(A)
Nacionalidad	Peruana	Ocupación	Marketing
Dirección	Av XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Jesús María		
Provincia	Lima	Departamento	Lima

Copropietario	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
DNI N°	XXXXXXXXXX	Estado civil	Casado(A)
Nacionalidad	Peruana	Ocupación	Vendedor
Dirección	XXXXXXXXXXXXXXX - Jesús María		
Provincia	Lima	Departamento	Lima

casada bajo el Régimen Patrimonial de Separación de Patrimonios, inscrito en la Partida N° 12953349 del Registro de Personas Naturales de los Registros Públicos de Lima.

II. LA VENDEDORA

Razón Social	DESARROLLO PASEO DE LA REPUBLICA S.A.C.		
RUC N°	20601832098	Partida Electrónica N°	13879622 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima.
Dirección	Calle Amador Merino Reyna N° 465, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.		
Representantes			
DNI N° 06674612	JORGE LUIS MONTERO URBINA		
DNI N° 00514277	FERNANDO DANIEL ESPINOZA MOLINA		

III. INMUEBLE MATRIZ

Frente a la Avenida Canadá, Urb. Balconcillo – Tercera Zona, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima.	La partida matriz de la fase 2 del proyecto inmobiliario denominado “ ELANT ” es la Partida Electrónica N°15332025 del Registro de Predios de Lima, la misma fue independizada como área para futura ampliación con fecha 21.06.2023 y proviene de un predio de mayor extensión que corre inscrito en la Partida Electrónica N°47429722 del Registro de Predios de Lima.
---	---

IV. EL PROYECTO

Sobre el inmueble matriz se viene desarrollando la fase 2 del proyecto inmobiliario denominado “ ELANT ”.
--

V. INMUEBLE MATERIA DE VENTA

Unidad inmobiliaria y N°	Área techada aprox. en m ²	Área ocupada aprox. en m ²
Departamento N° B-1405	68.45m ²	68.45m ²

VI. PRECIO DE VENTA

Unidad inmobiliaria y N°	Precio de venta
Departamento N° B-1405	S/420,000.00
Precio de venta total	S/420,000.00

Cuentas Bancarias

N° Cuenta	N° Cuenta CCI	Banco
000-0992299	009-170-000000992299-28	Scotiabank

VII.- FORMA Y PLAZO DE PAGO

Cancelados con anterioridad de la firma de la minuta de Compraventa de Bien Futuro	S/1,500.00 (Mil Quinientos y 00/100 Soles)
A la firma de la presente minuta de Compraventa de Bien Futuro	S/82,500.00 (Ochenta Y Dos Mil Quinientos y 00/100 Soles)

A la firma de la escritura pública de compraventa a cancelarse el día 31 de Mayo de 2025	S/336,000.00 (Trescientos Treinta Y Seis Mil y 00/100 Soles)
Precio De Venta Total	S/420,000.00 (Cuatrocientos Veinte Mil y 00/100 Soles)

VIII.- FECHA DE ENTREGA

A partir de la suscripción de la escritura pública y siempre que se haya verificado la cancelación del saldo de precio, **LA VENDEDORA** tendrá un plazo de treinta (30) días calendario para efectuar la entrega de **EL INMUEBLE** a favor de **EL COMPRADOR**.

IX.-CARGAS Y GRAVAMENES

LA VENDEDORA declara que sobre el **INMUEBLE MATRIZ** no existe gravámenes, cargas, embargos, medidas judiciales o extrajudiciales que limiten o restrinjan su libre disposición ni la propiedad, posesión o uso del mismo; salvo por la hipoteca registrada en el asiento **D00001**, modificada y ampliada en el asiento **D00002**, rectificada en el asiento **D00003** y asiento **D00004** y modificada y ampliada en el asiento **D00005** de la Partida Electrónica N° 15332025 del Registro de Predios de Lima.

LA VENDEDORA también declara que sobre el **INMUEBLE MATRIZ** corre inscrita en el asiento **D00030** de la Partida Electrónica N°47429722 una correlación de servidumbre – predio sirviente, que corresponde a una servidumbre de ocupación y tránsito para la instalación de subestación de distribución eléctrica a favor de LUZ DEL SUR S.A.A.

X.- BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO

Banco Scotiabank Perú S.A.A.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA S.A.C.
Representante Legal
 Jorge Luis Montero Urbina

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 DNI N° XXXXXXXXX

DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA S.A.C.
Representante Legal
 Fernando Daniel Espinoza Molina

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DNI N°
 XXXXXX

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

Por medio del presente documento, yo: XXXXXXXXXXXX, identificado(a) con DNI N° XXXXXXXXX y con domicilio en: XXXXXXXXXXXX Distrito de XXXXXXXXX, Provincia de Lima y Departamento de Lima, de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo que aquí consigno es cierto, realizo la siguiente declaración de origen de fondos ante: Desarrollo Paseo De La República S.A.C. identificado(a) con RUC: 20601832098 y con domicilio en: Calle Amador Merino Reyna N° 465, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima., con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en la normativa aplicable a nivel nacional en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo.

Declaro que los recursos financieros que permiten realizar la presente transacción, por el valor de: S/84,000.00 (Ochenta Y Cuatro Mil Y 00/100 Soles), tienen origen o provienen de:

Ahorros personales

Declaro que estos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Peruano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

Lima, 19 de Mayo del 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXX

(*)Se debe entender como normativa aplicable a nivel nacional en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo a la Ley N° 27693, Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú; la Ley N° 29038, Ley que incorpora a la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones; al Decreto Ley N° 25475, Ley que establece la penalidad para los delitos de terrorismo y los procedimientos para la investigación, la instrucción y el juicio; al Decreto Supremo N° 020-2017-JUS, Reglamento de la Ley N° 27693; la Resolución SBS N° 8930-2012, Reglamento de Infracciones y Sanciones en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo aplicable a los sujetos obligados que no cuentan con organismo supervisor; la Resolución SBS N° 486-2008, Norma para la Prevención del Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo, de aplicación general a los sujetos obligados a informar que carecen de organismos supervisores; la Resolución SBS N° 5765-2008, Modelo de Código de Conducta para los sujetos obligados a informar, que carecen de organismo supervisor, bajo supervisión de la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú; así como a cualquier norma que modifique las antes mencionadas, aplicándose de igual manera la normativa que sea emitida con posterioridad a la firma del presente documento.

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

Por medio del presente documento, yo: Carla Geraldine Briceño Zevallos, identificado(a) con DNI N° 10518194, y con domicilio en: Av Republica De Cuba 134 Dpto 402, Distrito de Jesús María, Provincia de Lima y Departamento de Lima, de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo que aquí consigno es cierto, realizo la siguiente declaración de origen de fondos ante: Desarrollo Paseo De La República S.A.C. identificado(a) con RUC: 20601832098 y con domicilio en: Calle Amador Merino Reyna N° 465, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima., con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en la normativa aplicable a nivel nacional en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo.

Declaro que los recursos financieros que permiten realizar la presente transacción, por el valor de: S/84,000.00 (Ochenta Y Cuatro Mil Y 00/100 Soles), tienen origen o provienen de:

Ahorros personales

Declaro que estos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Peruano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

Lima, 19 de Mayo del 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXX

(*)Se debe entender como normativa aplicable a nivel nacional en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo a la Ley N° 27693, Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú; la Ley N° 29038, Ley que incorpora a la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones; al Decreto Ley N° 25475, Ley que establece la penalidad para los delitos de terrorismo y los procedimientos para la investigación, la instrucción y el juicio; al Decreto Supremo N° 020-2017-JUS, Reglamento de la Ley N° 27693; la Resolución SBS N° 8930-2012, Reglamento de Infracciones y Sanciones en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo aplicable a los sujetos obligados que no cuentan con organismo supervisor; la Resolución SBS N° 486-2008, Norma para la Prevención del Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo, de aplicación general a los sujetos obligados a informar que carecen de organismos supervisores; la Resolución SBS N° 5765-2008, Modelo de Código de Conducta para los sujetos obligados a informar, que carecen de organismo supervisor, bajo supervisión de la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú; así como a cualquier norma que modifique las antes mencionadas, aplicándose de igual manera la normativa que sea emitida con posterioridad a la firma del presente documento.

ACUERDO SOBRE ENTREGA DE OBSEQUIOS

CONSTE POR EL PRESENTE DOCUMENTO, EL **ACUERDO SOBRE ENTREGA DE OBSEQUIOS**, QUE CELEBRAN:

- DE UNA PARTE, **DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA S.A.C.**, IDENTIFICADO CON RUC N° 20601832098, CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE AMADOR MERINO REYNA N° 465, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.; DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR JORGE LUIS MONTERO URBINA, IDENTIFICADO CON NÚMERO DE DNI N° 06674612, Y EL SEÑOR FERNANDO DANIEL ESPINOZA MOLINA, IDENTIFICADO CON DNI N° 00514277, SEGÚN PODERES QUE CORREN INSCRITOS EN LA PARTIDA N° 13879622, DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LIMA; A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ COMO **LA VENDEDORA**.
- DE LA OTRA PARTE, XXXXXXXXXXXXXXXX, IDENTIFICADO(A) CON DNI N° XXXXXXXXXX, DE ESTADO CIVIL SOLTERO(A), CON DOMICILIO EN AV XXXXXXXXXXXXXXXX DPTO XXXXX, DISTRITO DE XXXXXXXX, PROVINCIA DE LIMA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, Y CARLA GERALDINE BRICEÑO ZEVALLOS, IDENTIFICADO(A) CON DNI N° 10518194, DE ESTADO CIVIL CASADO(A), CON DOMICILIO EN AV XXXXXXXXXXXXXXXX, DISTRITO DE XXXXX, PROVINCIA DE LIMA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ **EL COMPRADOR**.

EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:

PRIMERO: MEDIANTE MINUTA DE COMPRAVENTA DE FECHA 19 DE MAYO DEL 2025, **LA VENDEDORA** CELEBRÓ A FAVOR DE EL COMPRADOR, UN CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL DEPARTAMENTO N° B-1405, DEL **PROYECTO ELANT** QUE **LA VENDEDORA** VIENE CONSTRUYENDO SOBRE EL TERRENO UBICADO EN AVENIDA CANADÁ N° 115-125-135-145-155-165-175-185 Y CALLE LOS BRILLANTES N° 530-560, URBANIZACIÓN BALCONCILLO TERCERA ZONA, DISTRITO DE LA VICTORIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA 43611402 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

SEGUNDO: LAS PARTES DECLARAN Y RECONOCEN QUE, AL MOMENTO DE SEPARACIÓN DEL DEPARTAMENTO, CON OCASIÓN DE UNA PROMOCIÓN DE VENTA DESARROLLADA POR EL DEPARTAMENTO DE MARKETING Y PUBLICIDAD DE **LA VENDEDORA**, ESTA ÚLTIMA LE OFRECIÓ A EL COMPRADOR ENTREGARLE LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS COMO OBSEQUIOS:

1. COCINA
2. CAMPANA
3. TERMA

TERCERO: POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO, LAS PARTES RECONOCEN QUE LA VENDEDORA ENTREGARÁ A EL COMPRADOR COMO OBSEQUIOS LOS ARTÍCULOS INDICADOS EN LOS NUMERALES 1 ,2 ,3 DE LA CLÁUSULA ANTERIOR, AL MOMENTO DE LA ENTREGA DEL DEPARTAMENTO MATERIA DE COMPRAVENTA, SUSCRIBIENDO PARA TAL FIN, EN SU OPORTUNIDAD, LA RESPECTIVA ACTA DE ENTREGA DE DICHOS ARTÍCULOS.

LIMA, **19 DE MAYO DEL 2025**.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA S.A.C.
Representante Legal
 Jorge Luis Montero Urbina

 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° xxxxxxxx

DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA S.A.C.
Representante Legal
 Fernando Daniel Espinoza Molina

 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° xxxxxxxx

CARTA DE COMPROMISO

Yo, XXXXXXXXXXX con DNI N° XXXXXXXXX, me comprometo a mantener bien reportado mi historial crediticio en el sistema financiero hasta la fecha del desembolso, realizar la apertura de mi cuenta ahorro casa en el plazo establecido en dicho contrato firmado, además de cumplir las siguientes recomendaciones:

- No endeudarme ni tener sobregiros en mis tarjetas de crédito.
- No disponer de efectivo de mis tarjetas de crédito.
- No obtener préstamos, ni créditos efectivos con el banco.
- Mantener continuidad del ahorro casa hasta la fecha del desembolso (de ser el caso)
- Enviar todos los meses el voucher completo y sin recortes, escaneado con el abono de ahorro casa (de ser el caso)
- Seguir todas las recomendaciones del asesor del banco.
- Informar al asesor del banco si hubiese algún cambio en mi estatus laboral en un plazo máximo de 30 días después del cambio.
- Reunirse con el asesor del banco un mes antes de la fecha del desembolso.

Es importante cumplir las recomendaciones antes detalladas ya que nos vamos preparando de cara a la evaluación final y desembolso del crédito hipotecario.

Es responsabilidad del cliente mantener comunicación vía telefónica y/o correo electrónico con la sectorista del banco.

De no cumplir con el compromiso firmado, se aplicará la penalidad según contrato.

Lima, Lunes 19 de Mayo del 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXX

CARTA DE COMPROMISO

Yo, XXXXXXXXXXXX con DNI N° XXXXXXXXXXXX, me comprometo a mantener bien reportado mi historial crediticio en el sistema financiero hasta la fecha del desembolso, realizar la apertura de mi cuenta ahorro casa en el plazo establecido en dicho contrato firmado, además de cumplir las siguientes recomendaciones:

- No endeudarme ni tener sobregiros en mis tarjetas de crédito.
- No disponer de efectivo de mis tarjetas de crédito.
- No obtener préstamos, ni créditos efectivos con el banco.
- Mantener continuidad del ahorro casa hasta la fecha del desembolso (de ser el caso)
- Enviar todos los meses el voucher completo y sin recortes, escaneado con el abono de ahorro casa (de ser el caso)
- Seguir todas las recomendaciones del asesor del banco.
- Informar al asesor del banco si hubiese algún cambio en mi estatus laboral en un plazo máximo de 30 días después del cambio.
- Reunirse con el asesor del banco un mes antes de la fecha del desembolso.

Es importante cumplir las recomendaciones antes detalladas ya que nos vamos preparando de cara a la evaluación final y desembolso del crédito hipotecario.

Es responsabilidad del cliente mantener comunicación vía telefónica y/o correo electrónico con la sectorista del banco.

De no cumplir con el compromiso firmado, se aplicará la penalidad según contrato.

Lima, Lunes 19 de Mayo del 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXXX

CUADRO DE ACABADOS

SALA COMEDOR Y CORREDOR	
Piso	Laminado color natural o similar
Contrazócalo	MDF color blanco mate
Muro	Empastado, revestido con papel mural o Similar. Con molduras decorativas de poliestireno extruido
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Puerta	Contraplacada o similar
Cerrajería	Cerradura de embutir o Similar
Mampara	Mampara con Perfiles de aluminio color natural o Similar, con vidrio incoloro
Ventana	Perfiles de aluminio color natural o Similar, con vidrio incoloro
BALCÓN	
Piso	Cerámico grafito o similar
Contrazócalo	Cerámico grafito o similar
Muro	Solaqueado, empastado y pintado color Blanco
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Carpintería Metálica	Barandas de fierro
DORMITORIO PRINCIPAL	
Piso	Laminado color natural o similar
Contrazócalo	MDF color blanco mate
Muro	Empastado, revestido con papel mural o Similar. Con molduras decorativas de poliestireno extruido
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Puerta	Contraplacada o similar
Cerrajería	Cerradura de embutir o Similar
Clóset	Closet de melamine color Blanco o Similar
Ventana	Perfiles de aluminio color natural o Similar, con vidrio incoloro
DORMITORIO SECUNDARIO	
Piso	Laminado color natural o similar
Contrazócalo	MDF color blanco mate
Muro	Empastado, revestido con papel mural o Similar. Con molduras decorativas de poliestireno extruido
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Puerta	Contraplacada o similar
Cerrajería	Cerradura de embutir o Similar
Clóset	Closet de melamine color Blanco o Similar
Ventana	Perfiles de aluminio color natural o Similar, con vidrio incoloro
BAÑO PRINCIPAL	
Piso	Cerámico color plata o Similar
Zócalo	Cerámico color blanco o Similar
Muro detalle	Cerámico color gris o Similar
Muro	Solaqueado, empastado y pintado color Blanco
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Mueble Bajo	Mueble de melamine color lenga o similar
Aparatos Sanitarios	Inodoro color Blanco o Similar.
Grifería	Lavatorio: Monocomando color cromo o Similar. Ducha: Monocomando color cromo o Similar.

Puerta	Contraplacada o similar
Cerrajería	Cerradura tipo bola o similar
Ventana	Vano con equipo de extracción axial (solo donde aplique según planos)

BAÑO SECUNDARIO	
Piso	Cerámico color blanco o Similar
Zócalo	Cerámico color blanco o Similar
Muro detalle	Cerámico color arena o Similar
Muro	Solaqueado, empastado y pintado color Blanco
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Mueble Bajo	Mueble de melamine color nogal o similar
Aparatos sanitarios	Inodoro color Blanco o Similar.
	Lavatorio: Monocomando color cromo o Similar.
Grifería	Ducha: Monocomando color cromo o Similar.
Puerta	Contraplacada o similar
Cerrajería	Cerradura tipo bola o similar
Ventana	Vano con equipo de extracción axial (solo donde aplique según planos)

COCINA	
Piso	Cerámico color gris o Similar
Contrazócalo	Cerámico color blanco o Similar
Zócalo	Cerámico color blanco o Similar
Muro	Solaqueado, empastado y pintado color Blanco
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Mueble Cocina	Muebles altos de Melamine color blanco y Muebles bajos de Melamine olmo alpino. Tableros de Granito negro o similar.
Lavadero	Poza Lavadero de acero inoxidable empotrado en Tablero de Granito
Grifería	Monocomando para lavadero al mueble o Similar.

AREA DE LAVANDERIA	
Piso	Cerámico color blanco o Similar
Contrazócalo	Cerámico color blanco o Similar
Zócalo	Cerámico color blanco o Similar
Muro	Solaqueado, empastado y pintado color Blanco
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Lavadero	Lavadero a la pared color blanco o Similar
Grifería	Grifo simple, de bronce, acabado cromado
Puertas	Puertas de melamine o contraplacada, o Similar

Los materiales podrán cambiarse sin previo aviso por otro similar* ajustándose a las condiciones del mercado.

Los porcelanatos y cerámicos pueden presentar variaciones de tonalidad dependiendo de los lotes de fabricación.

Los materiales como piedra, mármol, granito, etc; son materiales naturales, por lo tanto, pueden presentar variaciones de tonalidad y color.

Los muebles presentados en los planos son decorativos y no están incluidos dentro del precio.

Las muestras exhibidas en el departamento piloto son solo de carácter indicativo. La decoración y mobiliario implementado en dicho departamento piloto no se podrá considerar como parte del bien ofrecido.

*Similar: Material equivalente en formato, color y características de uso, funcionamiento y durabilidad.

**Contrazócalo: Se refiere al enchape de 5cm/8cm de altura que va en el encuentro de piso con tabique.

Memoria del Proyecto EDIFICIO ELANT F2

1. EL PROYECTO: EDIFICIO ELANT

DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA SAC es propietaria del **INMUEBLE** ubicado en la Av. Canadá 125 – 135 – 145 – 155 – 165 – 175 - 185 y Calle Los Brillantes 530 – 560, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima; con un área total de 2332.65 m2 y cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Partida No 47429722 del Registro de Predios de Lima.

Mediante Resolución No. 002-2019-SGOPCYCU-GFU-MDLV de fecha 7 de febrero de 2019, la Municipalidad Distrital de La Victoria aprobó a favor de **DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA SAC** la licencia de construcción del Proyecto Integral que consta de 3 fases a favor de **DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA SAC**.

EDIFICIO ELANT es una edificación multifamiliar que contará con 3 fases. A continuación, se informa a **EL COMPRADOR** sobre las dos (02) primeras fases que se encuentran en comercialización: La Fase 1 del proyecto (En proceso de entrega) cuenta con 18 pisos, 121 departamento, 98 estacionamientos y 25 depósitos. La Fase 2 del proyecto (Preventa) cuenta con 28 pisos, 165 departamento, 108 estacionamientos y 46 depósitos. Imagen referencial se muestra en el siguiente Gráfico N° 1:



Gráfico N° 1

2. ÁREAS Y ZONAS COMUNES DEL PROYECTO: EDIFICIO ELANT

La Fase 2 contará con las siguientes áreas comunes:

- Lobby de ingreso – Piso 1
- Salón de juegos / Play Room - Azotea
- Zona de parrillas
- Terraza Bar/ Rooftop Bar - Azotea
- Car Wash - Sotano 1
- Pet Care - Sotano 1

Adicionalmente, se informa al comprador que ya se ha entregado en las fases anteriores, lo siguiente:

- Lobby de ingreso – Piso 1
- Área de juego de niños – Piso 1
- Sala de niños – Piso 1
- Sala de jóvenes – Piso 1
- Sala de adultos – Piso 1
- Gimnasio - Azotea
- Coworking - Azotea
- Bar - Azotea

- Área de parrillas - Azotea
- Piscina - Azotea
- Lavandería- Sótano 1

Si bien las zonas comunes antes mencionadas fueron construidas en la fase 1, estas también serán de propiedad, uso y disfrute de todas las fases.

EL COMPRADOR declara que ha sido informado que todas las zonas comunes y equipamientos antes mencionados y que han sido entregados en la fase anterior, no tendrán la condición de nuevas ni serán de estreno, al haber sido usadas por los propietarios de dicha fase previa; quienes además serán los únicos responsables de haber cumplido con las condiciones de cuidado y mantenimiento correspondientes para garantizar su funcionamiento y durabilidad.

EL COMPRADOR declara que ha sido informado que serán los únicos responsables de haber cumplido con las condiciones de cuidado y mantenimiento correspondientes para garantizar el funcionamiento y durabilidad de todas las zonas comunes y equipamientos antes mencionados.

Adicionalmente se informa a **EL COMPRADOR** que todo el equipamiento que forma parte de las áreas comunes del proyecto inmobiliario, deberán ser materia de cuidado y mantenimiento por **EL COMPRADOR** y/o la Junta de Propietarios a fin de que pueda funcionar adecuadamente y evitarse un daño permanente.

Finalmente, se informa a **EL COMPRADOR** que, indistintamente de la Fase en la que se ejecute, construya y/o entregue las zonas comunes antes mencionadas, éstas serán de propiedad, uso y disfrute de los compradores del proyecto integral, es decir serán compartidas entre todas las fases.

3. MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN, ACCESO A ESTACIONAMIENTOS Y COMUNICACIÓN INTERNA EN EL PROYECTO: EDIFICIO ELANT

La edificación del **EDIFICIO ELANT** se ejecutará con un sistema constructivo en base a losa aligeradas, columnas y placas. Los muros son de concreto. Se usará drywall en el cajón de ascensores y dinteles en las zonas comunes.

La edificación cuenta con detectores de humo, rociadores y luces estroboscópicas en todos los pasillos y áreas comunes.

La comunicación interna se hará a través de un intercomunicador de la calle a los departamentos, pero el acceso de apertura de puerta únicamente se hará a través del encargado en la recepción.

4. TIPOLOGÍAS DE DEPARTAMENTOS EN EL PROYECTO: EDIFICIO ELANT

DESARROLLO PASEO DE LA REPUBLICA SAC informa a **EL COMPRADOR** que **EL PROYECTO** en su Fase 2 cuenta con 6 tipologías típicas: 34.70 m², 53.80 m², 55.45 m², 68.45 m², 68.85 m² y 69.2 m².

Todas las tipologías cuentan con 1, 2 o 3 dormitorios y 1 o 2 baños completos: 1 de uso común y el otro incorporado al dormitorio principal, todos con ventilación forzada de baños. Además, los departamentos vienen equipados con muebles altos y muebles bajos de melamine.

Todas las tipologías cuentan con una cocina semi abierta, sin cerramiento de puerta y cuentan con la mesada de comedor de diario que consiste en un tablero posformado y soporte de melamine.

Por lo anterior se informa a **EL COMPRADOR** que los departamentos de alguna de las tipologías pueden variar en cuanto a área, posición y distribución interna, debido a los planos de la edificación. Por esta razón, se deja expresamente indicado y se informa a **EL COMPRADOR** que las tipologías son estrictamente referenciales, ya que, a cada **COMPRADOR, DESARROLLO PASEO DE LA REPUBLICA SAC** le hace entrega de un **Plano de Distribución** como anexo del **Contrato**.

A continuación, gráficas referenciales de las tipologías de la fase 2:

DEPARTAMENTO TIPO B1: 34.70 m² 	DEPARTAMENTO TIPO B2: 53.80 m² 
DEPARTAMENTO TIPO B3: 55.45 m²	DEPARTAMENTO TIPO B4: 68.45 m²



DEPARTAMENTO TIPO B5: 68.85 m2



DEPARTAMENTO TIPO B6: 69.2 m2



5. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DEL PROYECTO: EDIFICIO ELANT

EL EDIFICIO ELANT tiene proyectado contar con servicios de agua, desagüe, electricidad y gas natural; cuya solicitud es tramitada por **DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA S.A.C.** y su instalación definitiva se encuentra a cargo de cada una de las entidades que suministran dichos servicios. En caso de circunstancias ajenas a **DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA S.A.C.** que puedan generar retrasos en la instalación definitiva de cualquier de estos servicios, **DESARROLLO PASEO DE LA REPÚBLICA S.A.C.** informará de estas circunstancias en caso dichos retrasos impacten en una fase del desarrollo del proyecto en el proceso de titulación.

La electricidad contará con servicios propios en cada departamento y un servicio común para las zonas comunes. El agua y el alcantarillado es un sólo servicio común para departamentos y áreas comunes.

EL EDIFICIO ELANT se encuentra certificado como parte del Bono MiVivienda Sostenible (Bono Verde). Para estos efectos y como parte del requerimiento del Bono Verde, el **EDIFICIO ELANT** contará con dos puntos de gas para therma y cocina, griferías y aparatos sanitarios que cuentan con certificación de Sedapal con sistema de ahorro de agua; luminarias LED en el interior de la vivienda y en las áreas comunes techadas.

Cada departamento del **EDIFICIO ELANT** se entregará con una therma, la capacidad varía entre 5.5 a 23Lts según la tipología.

6. INFORMACIÓN RELEVANTE DEL PROYECTO: EDIFICIO ELANT

6.1 Se informa a **EL COMPRADOR** que el **EDIFICIO ELANT** tendrá una Subestación Eléctrica que ocupará un área que será entregada en servidumbre perpetua a una entidad de servicio de electricidad.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN





MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS,
CATASTRO Y CONTROL URBANO

EXPEDIENTE N° : 025797-2018

FECHA DE EMISION : 07/02/2019

FECHA DE VENCIMIENTO : 07/02/2029

PARA
EL
ADM.

RESOLUCION DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN
N° 002-2019-SGOPCYCU-GDU-MDLV

MODALIDAD DE APROBACION "C" – PROYECTO INTEGRAL

Administrados : **DESARROLLO PASEO DE LA REPUBLICA SAC.**
Tipo de Obra : **EDIFICACIÓN NUEVA**
Uso : **EDIFICIO MULTIFAMILIAR**
Ubicación : **Av. CANADA N° 135-145-155-165, ESQUINA CON Ca. LOS
BRILLANTES – URB. BALCONCILLO - LA VICTORIA**
Zonificación : **CZ (COMERCIO ZONAL)**
Área de Tratamiento Normativo: II

Área a construir: 43, 725.55 m2

N° Pisos: 6 sótanos - 28 pisos – azotea – cuarto de maquinas.

PISOS/ ETAPAS	FASE 1		FASE 2		FASE 3		SUBTOTAL
	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	COMP.	NO COMP.	COMP.	
SOTANO 6	189.44 m2	-	265.78 m2	-	-	-	455.22 m2
SOTANO 5	-	858.21 m2	-	1, 382.73 m2	-	-	2, 240.94 m2
SOTANO 4	-	858.21 m2	-	1, 382.89 m2	-	-	2, 241.10 m2
SOTANO 3	-	858.21 m2	-	1, 382.89 m2	-	-	2, 241.10 m2
SOTANO 2	-	858.21 m2	-	1, 382.89 m2	-	-	2, 241.10 m2
SOTANO 1	-	856.03 m2	-	1, 372.16 m2	-	-	2, 228.19 m2
1° Piso	-	493.19m2	-	433.74 m2	-	419.79 m2	1, 346.72 m2
2° Piso	-	484.89 m2	-	390.16 m2	-	391.53 m2	1,266.58 m2
3° Piso	-	484.89 m2	-	428.79 m2	-	391.53 m2	6, 526.05 m2
4° Piso	-	484.89 m2	-	428.79 m2	-	391.53 m2	6, 526.05 m2
5° Piso	-	484.89 m2	-	428.79 m2	-	391.53 m2	6, 526.05 m2
6° Piso	-	484.89 m2	-	428.79 m2	-	391.53 m2	6, 526.05 m2
7° Piso	-	484.89 m2	-	428.68 m2	-	391.53 m2	7, 830.60 m2
8° Piso	-	484.89 m2	-	428.68 m2	-	391.53 m2	7, 830.60 m2
9° Piso	-	484.89 m2	-	428.68 m2	-	391.53 m2	7, 830.60 m2
10° Piso	-	484.89 m2	-	428.68 m2	-	391.53 m2	7, 830.60 m2
11° Piso	-	484.89 m2	-	428.68 m2	-	391.53 m2	7, 830.60 m2
12° Piso	-	484.89 m2	-	428.68 m2	-	391.53 m2	7, 830.60 m2
13° Piso	-	484.89 m2	-	428.68 m2	-	391.53 m2	7, 830.60 m2
14° Piso	-	484.42 m2	-	428.68 m2	-	391.53 m2	1, 304.63 m2
15° Piso	-	484.42 m2	-	428.56 m2	-	391.53 m2	5, 218.04 m2
16° Piso	-	484.42 m2	-	428.56 m2	-	391.53 m2	5, 218.04 m2
17° Piso	-	484.42 m2	-	428.56 m2	-	391.53 m2	5, 218.04 m2
18° Piso	-	484.42 m2	-	428.56 m2	-	391.53 m2	5, 218.04 m2
19° Piso	-	111.45 m2	-	428.56 m2	-	391.53 m2	931.54 m2
20° Piso	18.74 m2	-	-	428.56 m2	-	391.53 m2	838.83 m2
21° Piso	-	-	-	428.56 m2	-	391.53 m2	6, 560.72 m2
22° Piso	-	-	-	428.56 m2	-	391.53 m2	6, 560.72 m2
23° Piso	-	-	-	428.56 m2	-	391.53 m2	6, 560.72 m2

24° Piso	-	-	-	428.56 m2	-	391.53 m2	6,560.72 m2
25° Piso	-	-	-	428.56 m2	-	391.53 m2	6,560.72 m2
26° Piso	-	-	-	428.56 m2	-	391.53 m2	6,560.72 m2
27° Piso	-	-	-	428.56 m2	-	391.53 m2	6,560.72 m2
28° Piso	-	-	-	428.56 m2	-	391.53 m2	6,560.72 m2
AZOTEA	-	-	-	-	-	72.56 m2	198.09 m2
CTO. DE MAQUINAS	-	-	28.58 m2	-	27.52 m2	-	56.10 m2
SUBTOTALES	208.18 m2	13,134.29 m2	294.36 m2	15,623.84 m2	27.52 m2	14,437.36 m2	43,725.55 m2
AREA TECHADA TOTAL							43,725.55 m2
AREA TERRENO							2,332.65 m2
AREA LIBRE (42.70%)							985.93 m2

Datos del proyecto integral Valor de la Obra

Estacionamientos : 296 estacionamiento

Retiro frontal municipal : 5.00ml.

Retiro lateral derecho : 3.00ml.

Área Libre : 985.93m2 (42.27%)

Valor de obra : S/. 43'541,902.69 soles

Derecho de trámite : S/. -----

Operación N° : -----

OBSERVACIONES:

- 1. INICIO DE OBRA:** Mediante el ANEXO "H" deberá comunicar la fecha de inicio de obra y el cronograma de obra con el nombre del Profesional Responsable de Obra, según lo Normado en el Art. 13° y 15° del D.S. N° 002-2017-VIVIENDA.
- 2. VERIFICACIÓN TÉCNICA:** Deberá adjuntar recibo de pago por **SUPERVISIÓN DE OBRA – MODALIDAD DE LICENCIA C**, de conformidad con lo normado por el Art. 17 del D.S. N° 002-2017-VIVIENDA.
- El presente proyecto ha sido aprobado bajo los alcances de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, y su Reglamento aprobado mediante D.S. N° 011-2017-VIVIENDA; habiendo ingresado el trámite bajo la Modalidad de aprobación "C"
- La obra a edificar deberá ajustarse al proyecto aprobado bajo Modalidad "C"; ésta autorización estará sometida al principio de controles posteriores a través de la Verificación Técnica y Administrativa; cualquier modificación que se introduzca sin el trámite respectivo o sin autorización, se procederá a iniciar las acciones penales correspondientes, se impondrá la sanción civil mediante la multas correspondientes, y se declarará la nulidad del acto administrativo.
- Se deberá respetar la **NORMA G.050** del R.N.E. sobre Seguridad de Obra. Se requiere la supervisión permanente del profesional responsable.
- Se deberá respetar el **D.S. N° 003-2013-VIVIENDA** sobre gestión y manejo de los Residuos Sólidos de las actividades de la Construcción y Demolición.
- El presente documento no acredita propiedad para el solicitante.
- Una vez concluidas las obras, deberá solicitar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación de acuerdo con las Normas del caso.
- La presente es emitida según el artículo 11.- vigencia del título 3 capítulo 1 decreto supremo N°006-2017-vivienda


MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE LA VICTORIA
 SUB GERENCIA DE OBRAS PÚBLICAS
 CATASTRO Y CONTROL URBANO

 ARG. DANIEL DARIO NÚÑEZ CAMPAÑA
 CAP. 6364

CARTA PODER

Por medio del presente documento, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado(a) con DNI N° XXXXXXXXXXXX, de estado civil soltero(a), con domicilio en av xxxxxxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxxxxxx, provincia de Lima y departamento de Lima, y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado(a) con DNI N° XXXXXXXXXXXX, de estado civil casado(a), con domicilio en xxxxxxxxxxxxx 402, distrito de xxxxxxxx, provincia de Lima y departamento de Lima, otorgan poder irrevocable a favor de don/doña Jorge Luis Montero Urbina identificado(a) con número de DNI N° 06674612, y don/doña Fernando Daniel Espinoza Molina, identificado(a) con DNI N° 00514277, para que en su nombre y representación pueda efectuar ante la Municipalidad distrital de LA VICTORIA, el Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad Metropolitana de Lima y/o ante cualquier Municipalidad Provincial y/o Distrital competente, todas las gestiones y trámites que sean necesarios para presentar y/u obtener: (i) La Declaración Jurada de Autoevaluó, (ii) La Declaración Jurada de Adquisición o compra (alta) de predios, (iii) Constancia de No Adeudo, (iv) Los recibos de pago de cualquier tributo, y de ser el caso, cancelarlos, (v) Certificado de Numeración y Nomenclatura, (vi) Liquidación del Impuesto de Alcabala, así como el Certificado o Constancia de inafectación / exoneración del referido impuesto; así como para representar ante cualquier autoridad pública y/o privada, incluyendo, pero sin limitarse a ello ante ENEL DISTRIBUCION PERU, LUZ DEL SUR, SEDAPAL, CALIDDA, Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, y/o cualquier otra entidad público y/o privada, pudiendo entregar cualquier documentación, suscribir cualquier documento público y/o privado, suscribir y presentar escrituras pública/s modificatorias y/o aclaratorias cuando se requiera exclusivamente para modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas, y demás características de los inmuebles que se detallan a continuación, con el fin de lograr la debida inscripción municipal y/o registral, y cualquier trámite administrativo relacionado al inmueble departamento N° B-1405, ubicados en el **Edificio Elant** construido sobre el terreno precisado en el numeral 1.1 de la cláusula primera de la minuta de compraventa de fecha 19 de Mayo del 2025, pudiendo suscribir y recabar para dicho efecto la documentación que sea necesaria, incluyendo Declaraciones Juradas respecto al impuesto de Alcabala e impuesto Predial. Para este efecto, el apoderado (a) don/doña Jorge Luis Montero Urbina identificado(a) con número de DNI N° 06674612, y don/doña Fernando Daniel Espinoza Molina, identificado(a) con DNI N° 00514277 queda facultado a delegar todo o parte del presente poder en favor de tercero.

LIMA, 19 DE MAYO DEL 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXXXXX

FICHA DE DATOS DE CLIENTE PERSONA NATURAL

FECHA: Lunes 19 de Mayo del 2025

I. INFORMACIÓN DEL CLIENTECLIENTE NUEVO ☒CLIENTE RECURRENTE ☐

NOMBRES Y APELLIDOS			XXXXXXXXXXXXXXXXXX		
Tipo DI	DNI	N° de DI	XXXXXXXXXXXX	País de emisión del DI	Perú
NOMBRE DE LA EMPRESA DONDE TRABAJA O DONDE ESTA VINCULADO			XXXXXXXXXXXX		
DIRECCIÓN			XXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX - Lima - Lima		
FECHA DE NACIMIENTO	XXXXXX, 1994	NACIONALIDAD	Peruana	Profesión/Ocupación/Actividad o Giro	Marketing
E-MAIL	XXXXXXXXXX@gmail.com			TELÉFONO	+51987958762
ACTIVIDAD ECONOMICA QUE GENERA LOS RECURSOS QUE SIRVEN PARA LA COMPRA DEL INMUEBLE			XXXXXXXXXXXXXXXXXX		

EN CASO EL CLIENTE SEA INDEPENDIENTE, Completar:

PAÍS Y CIUDAD (donde ejecuta sus operaciones)			
RUC	-		
Ingresos mensuales			
CLASIFICACIÓN CENTRALES DE RIESGOS		PEDIDO	
CIIU SEGÚN SUNAT			
DESCRIPCIÓN CIIU			

EN CASO EL CLIENTE SEA ACCIONISTA DE ALGUNA EMPRESA COMPLETAR LO SIGUIENTE:

NOMBRE DE LA EMPRESA		PARTIDA ELECTRONICA/FICHA N°	
CIIU DE LA EMPRESA		NOMBRE DEL CIIU DE LA EMPRESA	
TAMAÑO DE LA EMPRESA, MICRO, PEQUEÑA, MEDIANA, GRANDE, CORPORATIVA			
INDICAR PRINCIPALES BANCOS CON QUE TRABAJA			
¿LA EMPRESA COTIZA EN BOLSA DE VALORES?		¿LA EMPRESA ES MATERIA DE AUDITORIAS EXTERNAS?	

INFORMACIÓN DE CONDICIÓN SUJETO OBLIGADO A CONTAR CON UN SISTEMA DE PLAFT

¿EL CLIENTE ES SUJETO OBLIGADO? Ver lista: CCLIENTE Listado de Sujetos Obligados Res. 1249-2016	No	EN CASO AFIRMATIVO, PASAR A LA SIGUIENTE PREGUNTA	
¿CUENTA CON OFICIAL DE CUMPLIMIENTO?	No	¿INSCRITO EN SBS?	

II. PERFILAMIENTO DEL RIESGO LAFT DEL CLIENTE**¿EL CLIENTE TIENE ALGUNA DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS? (Marcar con una "X")**

	SI/NO
¿Cliente es Nacional o Extranjero no residente?	No
¿Cliente es un PEP Persona Politicamente Expuesta? Ver CCLIENTE Guía cargos PEP	No
¿Cliente tiene vinculos consanguineos o por afinidad con un PEP?	No
¿Cliente trabaja en una ONG?	No
¿Cliente esta vinculado con personas o empresas investigadas o con procesos judiciales relacionados a delitos?	No
¿Cliente va a destinar los bienes inmuebles a un FIDEICOMISO?	No
¿Cliente va a realizar los pagos con FONDOS que vienen de Venezuela, Bolivia, Ecuador, Malasia, China u otros?	No
¿Cliente trabaja en una Empresa que no es domiciliada en el Perú?	No
¿Cliente tiene vinculación laboral o comercial con una empresa OFFSHORE?	No
¿Cliente está siendo investigado por delito de lavado de activos u delitos precedentes?	No
Otros que considere la empresa:	

PERFILAMIENTO DEL CLIENTE Y REGIMEN DE DEBIDA DILIGENCIA QUE LE CORRESPONDE:

RÉGIMEN GENERAL

RGO
BAJO

¿SUSTENTO Y ACCIONES?

En razón de que el Cliente NO posee ninguna de las características indicas en el numeral II; representa un riesgo inherente bajo o medio al SISTEMA PLAFT, en ese sentido se le aplica al REGIMEN DE DEBIDA DILIGENCIA GENERAL. Las acciones a seguir se indican en el Manual de Prevención y Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo MECANISMOS PARA CONOCIMIENTO DEL CLIENTE

RÉGIMEN REFORZADO

RGO ALTO	¿SUSTENTO Y ACCIONES?	En razón de que el Cliente SI posee alguna de las características indicas en el numeral II; representa un riesgo inherente alto al SISTEMA PLAFT, en ese sentido se le aplica al REGIMEN DE DEBIDA DILIGENCIA REFORZADA. Las acciones a seguir se indican en el Manual de Prevención y Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo MECANISMOS PARA CONOCIMIENTO DEL CLIENTE
-------------	--------------------------	---

FICHA DE DATOS DE CLIENTE PERSONA NATURAL

FECHA: Lunes 19 de Mayo del 2025

I. INFORMACIÓN DEL CLIENTECLIENTE NUEVO ☒CLIENTE RECURRENTE ☐

NOMBRES Y APELLIDOS			XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
Tipo DI	DNI	N° de DI	XXXXXXXXXX	País de emisión del DI	PERÚ
NOMBRE DE LA EMPRESA DONDE TRABAJA O DONDE ESTA VINCULADO			XXXXXXXXXXXX		
DIRECCIÓN			Av XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX - Lima - Lima		
FECHA DE NACIMIENTO	XXXXXXXXXX, XXX	NACIONALIDAD	Peruana	Profesión/Ocupación/Actividad o Giro	Vendedor
E-MAIL	XXXXXX@gmail.com			TELÉFONO	+51987953822
ACTIVIDAD ECONOMICA QUE GENERA LOS RECURSOS QUE SIRVEN PARA LA COMPRA DEL INMUEBLE			SALUD		

EN CASO EL CLIENTE SEA INDEPENDIENTE, Completar:

PAÍS Y CIUDAD (donde ejecuta sus operaciones)			
RUC	-		
Ingresos mensuales			
CLASIFICACIÓN CENTRALES DE RIESGOS		PEDIDO	
CIIU SEGÚN SUNAT			
DESCRIPCIÓN CIIU			

EN CASO EL CLIENTE SEA ACCIONISTA DE ALGUNA EMPRESA COMPLETAR LO SIGUIENTE:

NOMBRE DE LA EMPRESA		PARTIDA ELECTRONICA/FICHA N°	
CIIU DE LA EMPRESA		NOMBRE DEL CIIU DE LA EMPRESA	
TAMAÑO DE LA EMPRESA, MICRO, PEQUEÑA, MEDIANA, GRANDE, CORPORATIVA			
INDICAR PRINCIPALES BANCOS CON QUE TRABAJA			
¿LA EMPRESA COTIZA EN BOLSA DE VALORES?		¿LA EMPRESA ES MATERIA DE AUDITORIAS EXTERNAS?	

INFORMACIÓN DE CONDICIÓN SUJETO OBLIGADO A CONTAR CON UN SISTEMA DE PLAFT

¿EL CLIENTE ES SUJETO OBLIGADO? Ver lista: CCLIENTE Listado de Sujetos Obligados Res. 1249-2016	No	EN CASO AFIRMATIVO, PASAR A LA SIGUIENTE PREGUNTA	
¿CUENTA CON OFICIAL DE CUMPLIMIENTO?	No	¿INSCRITO EN SBS?	

II. PERFILAMIENTO DEL RIESGO LAFT DEL CLIENTE**¿EL CLIENTE TIENE ALGUNA DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS? (Marcar con una "X")**

	SI/NO
¿Cliente es Nacional o Extranjero no residente?	No
¿Cliente es un PEP Persona Politicamente Expuesta? Ver CCLIENTE Guía cargos PEP	No
¿Cliente tiene vinculos consanguineos o por afinidad con un PEP?	No
¿Cliente trabaja en una ONG?	No
¿Cliente esta vinculado con personas o empresas investigadas o con procesos judiciales relacionados a delitos?	No
¿Cliente va a destinar los bienes inmuebles a un FIDEICOMISO?	No
¿Cliente va a realizar los pagos con FONDOS que vienen de Venezuela, Bolivia, Ecuador, Malasia, China u otros?	No
¿Cliente trabaja en una Empresa que no es domiciliada en el Perú?	No
¿Cliente tiene vinculación laboral o comercial con una empresa OFFSHORE?	No
¿Cliente está siendo investigado por delito de lavado de activos u delitos precedentes?	No
Otros que considere la empresa:	

PERFILAMIENTO DEL CLIENTE Y REGIMEN DE DEBIDA DILIGENCIA QUE LE CORRESPONDE:

RÉGIMEN GENERAL

RGO
BAJO

¿SUSTENTO Y ACCIONES?

En razón de que el Cliente NO posee ninguna de las características indicas en el numeral II; representa un riesgo inherente bajo o medio al SISTEMA PLAFT, en ese sentido se le aplica al REGIMEN DE DEBIDA DILIGENCIA GENERAL. Las acciones a seguir se indican en el Manual de Prevención y Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo MECANISMOS PARA CONOCIMIENTO DEL CLIENTE

RÉGIMEN REFORZADO

RGO ALTO	¿SUSTENTO Y ACCIONES?	En razón de que el Cliente SI posee alguna de las características indicas en el numeral II; representa un riesgo inherente alto al SISTEMA PLAFT, en ese sentido se le aplica al REGIMEN DE DEBIDA DILIGENCIA REFORZADA. Las acciones a seguir se indican en el Manual de Prevención y Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo MECANISMOS PARA CONOCIMIENTO DEL CLIENTE
-------------	--------------------------	---

ELANT, en cumplimiento de lo establecido por la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor y sus normas modificatorias, entre las que se encuentra la Ley N° 30534, cumplimos con brindarle la información siguiente:

ELANT inició sus actividades en el año 2018; somos parte de Grupo Lar, que tiene más de 8 años de trayectoria en el mercado y hasta la fecha ha desarrollado 6 proyectos en el rubro inmobiliario, entre otros, en los distritos de Breña, Jesús María, La Victoria, y Surquillo.

Somos un proveedor inmobiliario que lleva la razón social DESARROLLO PASEO DE LA REPUBLICA S.A.C., con nombre comercial **ELANT**, identificado con el RUC N° 20601832098 y estamos representados por JORGE LUIS MONTERO URBINA con DNI N° 06674612 y ESPINOZA MOLINA FERNANDO DANIEL con DNI N° 00514277 y demás apoderados, cuyos nombramientos constan debidamente inscritos en la Partida Electrónica N° 13879622 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Nos encontramos domiciliados en Calle Amador Merino Reyna N° 465, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.. Nos puede contactar al 942 780 160 y al correo atencionalclienteperu@grupolar.com
Todos nuestros proyectos inmobiliarios en fase de diseño, desarrollo y construcción cumplen con las normas técnicas, las condiciones de seguridad y salud y tienen los más altos estándares de la construcción, cumpliendo además con la condición de sismo-resistencia dispuesta por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Antes de iniciar la construcción, nuestros proyectos pasan por estrictas evaluaciones técnicas de las Comisiones Revisoras designadas por los colegios profesionales en cada Municipalidad y/o Revisores Urbanos, los cuales dan conformidad al anteproyecto y las licencias, que dan lugar a emisión de las Resoluciones Municipales correspondientes que demuestran su aprobación legal.

A continuación, les brindamos la información detallada de la ubicación de nuestro proyecto inmobiliario denominado **"ELANT"**, la partida matriz donde se está ejecutando o ejecutará la construcción, el estado de la licencia y demás características relevantes del mismo:

Proyecto Inmobiliario **"ELANT"**: el proyecto se desarrollará sobre el inmueble ubicado en Av. Canadá N° 115,125,135,145,155,165,175,185 y Calle Los Brillantes N°530 y 560, distrito de La Victoria, e inscrito en la partida electrónica N° 47429722 del Registro de Predios de Lima y cuenta con Licencia de Obra N° 003-2019-SGOPCYCU-GDU-MDLV (en adelante EL PROYECTO).

Si Ud. desea una copia de la Partida Electrónica del inmueble matriz del **EL PROYECTO** para conocer toda la información del inmueble del cual se independizarán las unidades inmobiliarias de su interés, una copia que acredita la autorización municipal como es la aprobación del Anteproyecto y/o Licencia de Obra de **EL PROYECTO** y/o una impresión del plano de distribución que contiene además el área y medidas perimétricas de las unidades inmobiliarias de su preferencia, las puedes encontrar en nuestra página web <https://transparencia.grupolar.pe/proteccion-al-consumidor>, así como solicitarlas de manera gratuita al visitar nuestra Sala de Venta ubicada en Av. Canadá N° 185, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima o a través del correo electrónico atencionalclienteperu@grupolar.com

EL PROYECTO constará de tres (03) etapas (correspondiendo una torre por etapa), siendo que los Inmuebles formarán parte integrante de la Segunda etapa, la cual estará compuesta por 28 pisos, azotea y 05 sótanos, se esta gestionando el ingreso del expediente para la licencia de construcción de fase 2 a la Municipalidad Distrital de La Victoria. A la fecha se está comercializando la etapa 2 de **EL PROYECTO**.

Asimismo, la identificación y características del inmueble matriz del donde se desarrollará **EL PROYECTO**, la cantidad de unidades inmobiliarias, las zonas comunes, el saneamiento de **EL PROYECTO**, los servicios públicos con los que cuenta **EL PROYECTO** (diferenciando los servicios propios de los comunes), los materiales empleados en la construcción, toda esta información se encuentra en la **MEMORIA DEL PROYECTO**. Los materiales de acabado que serán empleados en las unidades inmobiliarias de su interés inmueble se encuentran en el **CUADRO DE ACABADOS**. Existe un **CUADRO DE ACABADOS** para los departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios. La **MEMORIA DEL PROYECTO** y el **CUADRO DE ACABADOS**, también los puede obtener en nuestra página web <https://transparencia.grupolar.pe/proteccion-al-consumidor>, asimismo como solicitarlos de manera gratuita al visitar nuestra Sala de Venta ubicada en Av. Canadá N° 185, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima o a través del correo electrónico atencionalclienteperu@grupolar.com

Le informamos que todas las unidades inmobiliarias de **EL PROYECTO** son bienes futuros, es decir: no tienen existencia física hasta que sean construidas y entregadas a cada cliente. También le informamos que el área y medidas perimétricas de las unidades inmobiliarias y las que serán consignadas en los planos de distribución que le serán entregados, tienen carácter referencial. Luego de finalizar la construcción y obtenida la Conformidad de Obra Municipal de **EL PROYECTO**, las áreas y medidas perimétricas finales serán establecidas en la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización y serán inscritas en el Registro de Predios de Lima. De igual manera, la numeración definitiva de las unidades inmobiliarias será la que asigne la Municipalidad Distrital de **EL PROYECTO** luego de la Conformidad de Obra Municipal.

Las áreas específicas de las unidades inmobiliarias varían según cada tipología y están sujetas a la vista y ubicación del departamento, estacionamiento y/o depósito específico. Los planos de distribución de las unidades inmobiliarias contarán con áreas, medidas perimétricas y serán entregados con carácter referencial. Para más información de la tipología de su interés puede solicitarla de manera gratuita en nuestra Sala de Venta ubicada en Av. Canadá N° 185, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima o a través del correo electrónico atencionalclienteperu@grupolar.com

Los precios de venta de las unidades inmobiliarias figuran en el cotizador virtual de **EL PROYECTO**, los cuales se ubican en nuestra página web <http://elant.grupolar.pe/>. Estos precios son referenciales y están sujetos a posibles variaciones, motivo por el cual, para obtener el precio y vigencia de la nuestra oferta para cualquier unidad inmobiliaria, puede solicitar esta información y obtenerla de manera gratuita al visitar nuestra Sala de Venta ubicada en Av. Canadá N° 185, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima o a través del correo electrónico atencionalclienteperu@grupolar.com. Igualmente, para mayor información sobre precios, promociones y descuentos y su vigencia puede acceder al link <https://grupolar.pe/textos-legales/> o comunicarse con nosotros al correo electrónico atencionalclienteperu@grupolar.com y teléfono 01-7064261.

El cronograma de pago a cargo del comprador estará sujeto a la negociación entre nuestra empresa y el cliente, dependiendo de la etapa de **EL PROYECTO** y las condiciones de pago, que serán debida y expresamente establecidas con el cliente.

Le informamos que, al comprar cualquier de las unidades inmobiliarias de **EL PROYECTO**, el único medio de pago que se utilizará para pagar el precio de venta será: el depósito en la cuenta que será informada al comprador. Excepcionalmente, podrán aceptarse otros medios de pago como el uso de tarjetas de crédito o débito, cheques u otro, sin embargo, dichas formas y/o medios de pago estarán sujetas a la aceptación previa y escrita de nuestra empresa y con un recargo adicional al monto pagado que será asumido por el comprador, por lo que este deberá consultar previamente la autorización para variar el medio de pago y conocer el importe del recargo que se debe pagar.

Al ejecutar una compra, al comprador le corresponde asumir los gastos notariales y registrales que se deriven del contrato de compraventa del inmueble, así como los tributos que, de acuerdo con las normas municipales y nacionales, le correspondan asumir como comprador. Los gastos, tributos, servicios, y cualquier monto facturado por el consumo de agua y luz serán asumidos íntegramente por el comprador a partir de la fecha de entrega de la unidad inmobiliaria. En los proyectos inmobiliarios en donde se haya señalado que las unidades inmobiliarias contienen instalación interna de redes de gas natural, nuestra empresa se obliga únicamente a dejar las redes internas instaladas; ya que la acometida, los derechos de trámite y conexión domiciliaria, los gastos por adecuación y reconversión de artefactos y/o electrodomésticos a gas natural, los gastos de instalación de ducto de gas, el pago de consumo y cualquier otro pago relacionado al Gas Natural serán asumidos íntegramente por el comprador. Para estos efectos se informa al comprador que la Acometida son instalaciones que permiten el Suministro de Gas Natural desde las redes de Distribución hasta las Instalaciones Internas y que dicha Acometida tiene entre otros componentes: los equipos de regulación, el medidor, la caja o celda de protección, accesorios, filtros y las válvulas de protección, que deben ser instalados por cuenta y costo del comprador. El suministro del gas al Edificio estará sujeto a las autorizaciones y procedimientos de la empresa de Gas Natural, y que en caso no existan redes públicas de gas en la zona donde se desarrolla el proyecto inmobiliario, los trámites y gastos que sean necesarios para la habilitación de dichas redes, así como para su conexión con las redes internas de gas de **EL PROYECTO** serán asumidas y estarán a cargo del comprador o, de ser el caso, en coordinación con la Junta de Propietarios del Edificio.

Le informamos que las condiciones de separación del inmueble son las siguientes:

- La Vigencia del contrato: El plazo del contrato de separación es 7 días hábiles contados a partir de la suscripción de dicho documento.
- Requisitos:
 - A la firma del contrato de separación, el cliente deberá pagar el Monto por Separación.
 - En caso de que el comprador decida financiar la compra con una entidad financiera, deberá entregar en un plazo no mayor a 3 días hábiles contados a partir de la suscripción de este documento, todos los documentos requeridos por dicha entidad financiera para obtener una calificación financiera positiva y entregar una constancia de la entidad financiera que acredite que cuenta con una aprobación bancaria para la obtención del futuro crédito hipotecario (La Constancia).
 - En el plazo de vigencia del contrato de separación, el cliente deberá pagar el Monto para firma de Contrato.
- Detalle de montos:
 - Monto por Separación: Monto que paga el comprador a la firma del contrato de separación.
 - Monto para firma de El Contrato: Monto que debe pagar el comprador en forma previa dentro del plazo del contrato de separación.
 - Monto Cuota Inicial según HN: Monto de la cuota inicial del precio total que pagará el comprador durante el desarrollo del Contrato de Compra Venta.
 - Saldo por pagar según HN: Saldo del precio total y que pagará el comprador con recursos propios o con financiamiento bancario.
- Causales de Resolución del Contrato de Separación: En caso de que el plazo de vigencia de la separación transcurra y el cliente no haya cumplido con cualquiera de las siguientes obligaciones: pagar el Monto para firma de El Contrato, entregar La Constancia (solo para los casos de clientes financiados con entidad bancaria) y/o suscribir El Contrato de Compra Venta, la Separación quedará resuelta en forma automática de pleno derecho.
- Penalizaciones: Una vez resuelto el contrato de separación, el cliente perderá el Monto de Separación, suma que se retendrá en calidad de penalidad.
- Casos en que se devuelve el íntegro del dinero pagado: Se devolverá el Monto de Separación únicamente si el cliente no obtiene La Constancia y cumple con acreditar una comunicación o documento emitido por la institución bancaria en la que se demuestre que durante el plazo de vigencia de la separación presentó una solicitud de calificación financiera para un crédito hipotecario y que no fue calificado favorablemente.

Para efectos de esta devolución, el cliente se obliga a solicitar dicha devolución mediante comunicación por escrito al domicilio de la empresa, en la que además deberá informar sobre los motivos que fundamentan su solicitud para que sean revisados por nosotros.

De corresponder la devolución, ésta se hará efectiva dentro de los 30 días calendario siguientes a la presentación de la solicitud, mediante cheque de gerencia o transferencia bancaria, para cuyos efectos el comprador deberá acercarse a Av. Canadá 185, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, a fin de recoger el cheque.

Le informamos que el proceso de titulación que se seguirá para que el comprador de cualquier de nuestras unidades inmobiliarias pueda obtener la inscripción de la propiedad en Registros Públicos dependerá de la forma de pago elegida por el Comprador:

a) Para El Comprador que ha optado con pagar el precio de venta al contado; es decir: no ha pagado el precio del bien con financiamiento de una entidad bancaria: En este caso, nuestra empresa se encarga de realizar los trámites municipales y registrales de independización del Bien y solicitar el levantamiento de la hipoteca matriz que recae inscrita sobre el bien inmueble matriz donde se ha desarrollado el proyecto inmobiliario. Nuestra empresa se encargará de realizar la gestión de

inscripción de El Bien en el Registro de Predios de Lima en coordinación con la Notaría a la que se le derive el proyecto inmobiliario, salvo que el comprador disponga lo contrario y decida efectuar por su cuenta la inscripción de su propiedad.

b) Para El Comprador que ha optado con pagar el precio de venta con financiamiento a través de un crédito hipotecario de una entidad financiera: En este caso, nuestra empresa se encarga de realizar los trámites municipales y registrales de independización del Bien y solicitar el levantamiento de la hipoteca matriz que recae inscrita sobre el bien inmueble matriz donde se ha desarrollado el proyecto inmobiliario. Nuestra se encargará de realizar la gestión de inscripción de El Bien en el Registro de Predios de Lima en coordinación con la Notaría a la que se le derive el proyecto inmobiliario.

En ambos supuestos, queda entendido que todo pago notarial y registral, así como la obligación de firma de los documentos públicos y privados para lograr dicha inscripción de su propiedad, quedan a cargo del Comprador.

Asimismo, indistintamente de la forma de pago elegida por el Comprador, para este proceso de titulación, es decir para lograr la Declaratoria de Fábrica, Independización, Reglamento Interno y Levantamiento de hipoteca y, de ser el caso, la inscripción del Bien en Registros Públicos, nuestra empresa deberá realizar, previamente, once fases secuenciales, lo que significa que una fase no se puede iniciar sin culminar la anterior. Estas fases se realizan para el conjunto de unidades inmobiliarias del proyecto, por lo que, se tramitan en grupo. Por ello, en caso sea necesaria la firma de algún documento adicional a cargo de algún o algunos de los clientes-propietarios, la falta de firma de uno o alguno de ellos, generará demoras que no serán responsabilidad de nuestra empresa.

A continuación, se detallan los once pasos antes mencionados:

- Paso 1: Culminación de la construcción.
- Paso 2: Trámite de obtención de certificado municipal de Finalización de Obra.
- Paso 3: Trámite de obtención de certificado municipal de Declaratoria de Fábrica, en algunas municipales distritales la Finalización de Obra se considera incluida en la Declaratoria de Fábrica.
- Paso 4: Trámite de obtención de certificado de municipal de numeración.
- Paso 5: Elaboración de expediente técnico de independización.
- Paso 6: Elaboración del Reglamento Interno.
- Paso 7: Trámite registral de inscripción de Declaratoria de Fábrica, Numeración, Reglamento Interno e Independización ante los Registros Públicos.
- Paso 8: Trámite municipal de independización e inscripción de titularidad de propietarios ante la Municipalidad.
- Paso 9: Trámite registral de inscripción de la propiedad de los compradores y la hipoteca de las entidades financieras, de ser el caso.
- Paso 10: Trámite para gestionar la devolución de Cartas Fianzas entregadas por el banco financiador del proyecto.
- Paso 11: Levantamiento de hipoteca matriz.

Asimismo, le informamos que existe la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, creada mediante la Ley 29203 a cargo del Ministerio de Vivienda en donde puede encontrar más información de la empresa, así como la existencia del Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi por el incumplimiento de las disposiciones del Código de Protección al Consumidor; de igual manera puede conocer más sobre la empresa en el Portal Mira a Quién le Compras a cargo del Indecopi.

En caso tenga alguna queja o reclamo de los servicios brindados por nuestra empresa, puede presentarlos en el Libro de Reclamaciones colocado a su disposición en la oficina principal de la empresa y en la Sala de Venta de **EL PROYECTO** ubicada en Av. Canadá N° 185, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima o ponerse en contacto con nuestro Servicio de Atención al Cliente a través del correo electrónico: atencionalclienteperu@grupolar.com igualmente, si Ud. lo considera pertinente, puede interponer su reclamo o denuncia directamente ante el Indecopi.