

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 compraventa.
- (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 del 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 Compraventa** 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 Compraventa** 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 del 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 Compraventa**, 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 Estando a lo señalado en los numerales 1.3, 1.4, 1.5 y 1.6 que anteceden, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que la información de este **Contrato** y de los documentos entregados por **LA VENDEDORA** a la firma del

mismo, es información que prevalece sobre cualquier otra información referencial que se haya proporcionado a **EL COMPRADOR** durante el proceso comercial previo a la firma de este **Contrato**.

En este sentido, **EL COMPRADOR** declara que ha tomado pleno conocimiento que la distribución, acabados, fachada, zonas comunes, equipamiento y toda la información comercial que ha recibido hasta el momento previo de la firma de este **Contrato** únicamente tiene naturaleza referencial, la cual le fue expuesta a través de la página web, video o presentaciones virtuales, publicidad, anuncios, vallas, paneles, brochures, material de promoción y/o cualquier otra publicidad o literatura del **PROYECTO** o del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, que hayan sido proporcionados por **LA VENDEDORA** o sus representantes. Del mismo modo, **EL COMPRADOR** declara y acepta expresamente que **EL PROYECTO** contará también con 3 locales comerciales de propiedad exclusiva.

- 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 aquéllas 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 logrará 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:

1. Que LA VENDEDORA obtenga la Licencia de Edificación de EL PROYECTO.
2. Que LA VENDEDORA concrete la venta o colocación definitiva del 30% de departamentos que integran EL PROYECTO.
3. Que LA VENDEDORA obtenga ante una entidad financiera un crédito bancario para la financiación de EL PROYECTO.
4. 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 en 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 concurre a las dos oportunidades a la reunión programada para la entrega o se rehusa 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. Estos servicios que son de cargo y responsabilidad exclusiva de las entidades de servicios y/o concesionarias autorizadas por el Estado Peruano, podrán ser brindados por **LA VENDEDORA** mediante soluciones propias provisionales.
 - (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.

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 filmico, 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:
- 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**.

- 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.

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:

- a) 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.
- b) 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 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; precisándose que, conforme a ley, este último siempre tendrá expedita la posibilidad de suscribir con el tercero interesado una compraventa de bien futuro, bajo su cuenta y riesgo.
- 16.6 En el supuesto excepcional que **LA VENDEDORA** esté dispuesta a aceptar que **EL COMPRADOR** realice una cesión de posición contractual a favor de un tercero, este último deberá de pagar a favor de **LA VENDEDORA**, como contraprestación por la suscripción del contrato de cesión de posición contractual, la diferencia entre el precio que pagó **EL COMPRADOR** por la compra de los Inmuebles, respecto del precio que al momento de realizar la cesión, se indique en la lista de precios vigente de **LA VENDEDORA** para las unidades inmobiliarias equivalentes que todavía se encuentren a la venta.
- 16.7 En el supuesto que no queden unidades inmobiliarias equivalentes a la venta, se podrá calcular el precio a pagar, a decisión de **LA VENDEDORA**, de cualquiera de las siguientes maneras: (i) se tomará como referencia el valor del metro cuadrado (incluido el I.G.V) al que se haya vendido la última unidad inmobiliaria equivalente del proyecto; o, (ii) se tomará como referencia el valor del metro cuadrado (incluido el I.G.V) al que se haya vendido la última unidad inmobiliaria del proyecto.
- 16.8 Se deja constancia que en el supuesto que **LA VENDEDORA** acepte suscribir la cesión de posición contractual solicitada por **EL COMPRADOR**, al otorgarse la cláusula adicional de cesión de posición contractual, se deberá de elevar a escritura pública el presente documento, así como la mencionada cláusula adicional. En todos los casos, los costos notariales deberán de ser asumidos por **EL COMPRADOR** y/o por el tercero interesado.

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** procediere 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 descritas 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, **14 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 INMOBILIARIO FT S.A.C
Representante Legal
Jorge Luis Montero Urbina

XXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXX

DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C
Representante Legal
Fernando Daniel Espinoza Molina

ANEXO A – DATOS DE LA COMPRAVENTA

I. EL COMPRADOR

Titular	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
DNI N°	XXXXXXXX	Estado civil	Soltero(A)
Nacionalidad	Peruana	Ocupación	Analista
Dirección	Prolongación XXXXXXXXXXXX- Lurin		
Provincia	Lima	Departamento	Lima

II. LA VENDEDORA

Razón Social	DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C.		
RUC N°	20601881749	Partida Electrónica N°	13821146 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

Calle Fermín Tangüis N° 160, Urb. Santa Catalina, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima.	La partida matriz de la fase 5 del proyecto inmobiliario denominado " HARA " es la Partida Electrónica N°14918862 del Registro de Predios de Lima, la misma fue independizada como área para futura construcción con fecha 10.03.2022 y proviene de un predio de mayor extensión que corre inscrito en la Partida Electrónica N°43611402 del Registro de Predios de Lima.
--	--

IV. EL PROYECTO

Sobre el inmueble matriz se viene desarrollando la fase 5 del proyecto inmobiliario denominado " HARA ".

V. INMUEBLE MATERIA DE VENTA

Unidad inmobiliaria y N°	Área techada aprox. en m2	Área ocupada aprox. en m2
Departamento N° 2205-C	50.07m2	51.84m2

VI. PRECIO DE VENTA

Unidad inmobiliaria y N°	Precio de venta
Departamento N° 2205-C	S/385,000.00 (Trescientos Ochenta Y Cinco Mil y 00/100 Soles)
Precio de Venta Total	S/385,000.00 (trescientos ochenta y cinco mil y 00/100 Soles)

Cuentas Bancarias

N° Cuenta	N° Cuenta CCI	Banco
007000724919	038-100-107000724919-48	BANBIF

VII.- FORMA DE PAGO DEL PRECIO

Cancelados con anterioridad de la firma de la minuta de Compraventa de Bien Futuro	S/1,500.00 (Mil Quinientos y 00/100 Soles)
Monto de cuota inicial	
A la firma de la presente minuta de Compraventa de Bien Futuro	S/17,750.00 (Diecisiete Mil Setecientos Cincuenta y 00/100 Soles)
Pago Pendiente para completar la Cuota Inicial a cancelarse el día 30-Septiembre-2025	S/57,750.00 (Cincuenta Y Siete Mil Setecientos Cincuenta y 00/100 Soles)
Monto del saldo de precio financiado con crédito hipotecario	
A la firma de la escritura pública de compraventa a cancelarse el día 30-October-2025	S/308,000.00 (Trescientos Ocho Mil y 00/100 Soles)
Precio De Venta Total	S/385,000.00 (Trescientos Ochenta Y Cinco Mil y 00/100 Soles)

PAGO PENDIENTE PARA COMPLETAR LA CUOTA INICIAL

Cuota	Fecha de Vencimiento	Monto
Letra - Letra	30-Septiembre-2025	S/57,750.00 (Cincuenta Y Siete Mil Setecientos Cincuenta y 00/100 Soles)

PLAN AHORRO CASA

Se deja constancia de que los recursos y/o flujos con los cuales **EL COMPRADOR** pagará el saldo del precio derivarán de un financiamiento bancario, obtenido mediante una modalidad denominada "Plan Ahorro Casa" del Banco Interamericano De Finanzas (BanBif). En tal sentido, para que **EL COMPRADOR** obtenga dicho financiamiento, es necesario que deposite un número de cuotas periódicas, en la fecha y oportunidad que el Banco Interamericano De Finanzas (BanBif) señale para estos efectos. Estos pagos se efectuarán mediante abono en la cuenta especial que le otorgará el Banco Interamericano De Finanzas (BanBif) a **EL COMPRADOR** para este fin en específico. Del mismo modo, **EL COMPRADOR** se obliga a remitir a **LA VENDEDORA** las evidencias de cada uno de estos pagos conforme al cronograma que debe cumplir ante el Banco Interamericano De Finanzas (BanBif), conforme al cronograma que se indica a continuación.

Asimismo, **EL COMPRADOR** se obliga a la firma de la Escritura Pública que este documento genere, y consiguiente pago del saldo del precio, deberán verificarse en un plazo máximo que no excederá de 15 días calendario a contarse desde que hayan transcurrido 15 días desde que se haya realizado el pago de la última cuota del "Plan Ahorro Casa".

En caso de cualquier incumplimiento referido a la apertura de la Cuenta para efectuar el Plan Ahorro Casa, o incumplimiento en los pagos, **EL COMPRADOR** autoriza **LA VENDEDORA** a resolver el presente contrato, aplicando las reglas contenidas en la cláusula Décimo Tercera del presente contrato.

Cronograma del Plan Ahorro Casa

Cuota	Fecha de Vencimiento	Monto
Ahorro Casa - 1	30-Mayo-2025	S/3,035.00 (Tres Mil Treinta Y Cinco y 00/100 Soles)
Ahorro Casa - 2	30-Junio-2025	S/3,035.00 (Tres Mil Treinta Y Cinco y 00/100 Soles)
Ahorro Casa - 3	30-Julio-2025	S/3,035.00 (Tres Mil Treinta Y Cinco y 00/100 Soles)
Ahorro Casa - 4	30-Agosto-2025	S/3,035.00 (Tres Mil Treinta Y Cinco y 00/100 Soles)
Ahorro Casa - 5	30-Septiembre-2025	S/3,035.00 (Tres Mil Treinta Y Cinco y 00/100 Soles)

VIII.- FECHA DE ENTREGA

La fecha de entrega será el **31 de Octubre del 2025**, de acuerdo a las condiciones que se especifican en la cláusula sexta del presente contrato.

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 inscrita en el asiento D00001, modificada y ratificada en el asiento D00002, modificada y ampliada en el asiento D00003 y debidamente modificada y ratificada en el asiento D00004 de la Partida Electrónica N°14918862 del Registro de Predios de Lima.

LA VENDEDORA también declara que sobre el predio de mayor extensión indicado en el numeral III del presente Anexo A, inscrito en la partida electrónica N°43611402 del Registro de Predios de Lima y que corresponde al terreno del proyecto inmobiliario en general; corre inscrita en el asiento D00012 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 Interamericano de Finanzas - BANBIF

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C.
Representante Legal
Jorge Luis Montero Urbina

XXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXXXXXX

DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C.
Representante Legal
Fernando Daniel Espinoza Molina

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

Por medio del presente documento, yo: XXXXXXXXXXXXXXXX, identificado(a) con DNI N° xxxxxxxx y con domicilio en Prolongación xxxxxxxxxxxx, distrito de xxxxx, 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 Inmobiliario FT S.A.C. identificado(a) con RUC: 20601881749 y con domicilio en: Calle Amador Merino Reyna 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/20,250.00 (Veinte Mil Doscientos Cincuenta 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, 14 de Mayo del 2025.

XXXXXXXXXXXXXX
DNI N° xxxxxxxxxx

(*)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 INMOBILIARIO FT S.A.C.**, IDENTIFICADO CON RUC N° 20601881749, CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE AMADOR MERINO REYNA N° 465, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; DEBIDAMENTE REPRESENTADO 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° 13821146, 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° XXXXXXXXXXXX, DE ESTADO CIVIL SOLTERO(A), CON DOMICILIO EN PROLONGACIÓN CASTILLA SECTOR LOS HUARANGOS, DISTRITO DE LURIN, 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 14 DE MAYO DEL 2025, **LA VENDEDORA** CELEBRÓ A FAVOR DE **EL COMPRADOR**, UN CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL DEPARTAMENTO N° 2205-C, DEL **PROYECTO HARA** QUE **LA VENDEDORA** VIENE CONSTRUYENDO SOBRE EL TERRENO UBICADO EN CALLE FERMÍN TANGUIS 160, URBANIZACIÓN SANTA CATALINA, 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 ENCIMERA A GAS
2. HORNO A GAS
3. CAMPANA EXTRACTORA

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 Y 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, **14 DE MAYO DEL 2025**.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C
Representante Legal
Jorge Luis Montero Urbina

XXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° xxxxxxxx

DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C.
Representante Legal
Fernando Daniel Espinoza Molina

CARTA DE COMPROMISO

Yo, xxxxxxxxxxxxxxxx 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, Miércoles 14 de Mayo del 2025.

XXXXXXXXXX
DNI N° xxxxxxxxxxxx

FICHA DE DATOS DE CLIENTE PERSONA NATURAL

FECHA: Miércoles 14 de Mayo del 2025

I. INFORMACIÓN DEL CLIENTE

CLIENTE NUEVO ☒

CLIENTE RECURRENTE ☐

NOMBRES Y APELLIDOS			xxxxxxxxxxxxxx		
Tipo DI	DNI	N° de DI	xxxxxxxxxxxxxx	País de emisión del DI	Perú
NOMBRE DE LA EMPRESA DONDE TRABAJA O DONDE ESTA VINCULADO			xxxxxxxxxxxxxxxxxx		
DIRECCIÓN			Prolongación Castilla Sector Los Huarangos - Lurin - Lima - Lima		
FECHA DE NACIMIENTO	20 de Marzo, 1991	NACIONALIDAD	Peruana	Profesión/Ocupación/Actividad o Giro	Analista
E-MAIL	xxxxxxxxxx@gmail.com			TELÉFONO	/ +51992349012
ACTIVIDAD ECONOMICA QUE GENERA LOS RECURSOS QUE SIRVEN PARA LA COMPRA DEL INMUEBLE			xxxxxxxxxxxxxx		

EN CASO EL CLIENTE SEA INDEPENDIENTE, Completar:

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

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

NOMBRE DE LA EMPRESA	-	PARTIDA ELECTRONICA/FICHA N°	-
CIU DE LA EMPRESA	-	NOMBRE DEL CIU 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 PLAFT 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
-------------	--------------------------	---

ACABADO BASE
CUADRO DE ACABADOS - F5 VERSION BASE

SALA COMEDOR Y CORREDOR	
Piso	SPC color madera o similar
Contrazócalo	MDF color Similar al piso
Muro	Empastado, revestido con papel mural
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Puerta	Contraplacada color madera o Similar
Cerrajería	Cerradura de embutir con tirador 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	Cerámica color gris claro o Similar
Contrazócalo	Cerámica color gris claro o Similar
Muro	Tarrajeado, empastado y pintado
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Carpintería Metálica	Barandas de aluminio con vidrio incoloro

DORMITORIO	
Piso	SPC color madera o similar
Contrazócalo	MDF color Similar al piso
Muro	Empastado, revestido con papel mural
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Puerta	Contraplacada color blanco o Similar
Cerrajería	Cerradura tipo bola o similar
Clóset	Clóset con puertas de melamina color Blanco o Similar, con tubo colgador
Ventana	Perfiles de aluminio color natural o Similar, con vidrio incoloro

BAÑO	
Piso	Cerámica color cemento blanco o Similar
Muro detalle (vanitorio)	Cerámica tonos grises o Similar hasta 1.20m
Muro	Cerámico color cemento blanco o similar de piso hasta 1.20m. De 1.20m a techo, solaqueado, empastado y pintado color blanco.
Muro húmedo (ducha)	Cerámica tonos gris o Similar hasta 2.10m.
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Mueble Bajo	Vanitorio o similar
Aparatos Sanitarios	Inodoro color Blanco o Similar Lavatorio color blanco o Similar
Grifería	Lavatorio: Monocomando color cromo o Similar Ducha: Monocomando color cromo o Similar
Puerta	Contraplacada color blanco o Similar
Cerrajería	Cerradura tipo bola color cromo o similar
Ventana	Vano con equipo de extracción axial

KITCHENETTE	
Piso	Cerámica color cemento Gris o Similar
Contrazócalo	Cerámica color cemento Gris o Similar
Zócalo	Cerámica blanco o Similar
Muro	Solaqueado, empastado y pintado color Blanco
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Mueble Cocina	Muebles altos de melamina color Ceniza o similar Muebles bajos de melamina color blanco o similar La estructura de los muebles en barra bajos de melamina color blanco y la cara exterior de color Ceniza o similar. Encimera Gran Perla granito o similar.
Lavadero	Poza Lavadero de acero inoxidable empotrado en Tablero de Granito
Grifería	Mezcladora monocomando color cromo o Similar

CLOSET DE LAVADO	
Piso	Cerámica color cemento Gris o Similar
Contrazócalo	Cerámica color cemento Gris o Similar
Muro	Solaqueado, empastado y pintado color Blanco
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color Blanco
Puertas	Puertas de melamina color blanco 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.

Las luminarias led y la terma serán instaladas solo a las unidades que se vendan tengan con el beneficio bono verde del fondo mi vivienda.

**Memoria del Proyecto
EDIFICIO HARA**

1. EL PROYECTO: EDIFICIO HARA FASE 5

DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C es propietaria del **INMUEBLE** ubicado en la Calle Fermín Tangüis N°. 160, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima; con un área total de 4,349.65m² y cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Partida No 43611402 del Registro de Predios de Lima.

Mediante Resolución No. 465-2022-SGOPCYCU-GDU-MLV de fecha 17 de noviembre de 2022, la Municipalidad Distrital de La Victoria aprobó a favor de **DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C.** la licencia de construcción de una (1) torre de veinticinco (25) pisos.

EDIFICIO HARA FASE 5 es una edificación multifamiliar que contará con 286 departamentos, 121 estacionamientos, 37 depósitos y 3 locales comerciales.

2. ÁREAS Y ZONAS COMUNES DEL PROYECTO: HARA FASE 5

La Fase 5 del EDIFICIO HARA cuenta con un área construida aproximada de 21,268.49 m², de los cuales 17,308.27 m² son área exclusiva y 3,960.22 m² son área común.

Cuenta con las zonas comunes siguientes:

- Hall de ingreso principal
- Pet Spa
- Chef table
- Sala de niños
- Juegos de niños al aire libre
- Zona emprendedor
- Dance Studio
- Beauty Room
- Sala de usos múltiples
- Zona de parrillas
- Zona de caja china
- 3 ascensores

Adicionalmente se informa al comprador que ya se ha entregado en las fases anteriores, lo siguiente: Fase 1 cuenta con las zonas comunes siguientes:

1. Gimnasio en el piso 17 de la fase 1 (entregada)
2. Lavandería en el sótano 1 de la fase 1 (entregada)
3. Hall de ingreso en el primer piso de la fase 1 (entregada)
4. Terraza BBQ en el piso 18 de la fase 1 (entregada)
5. Sala de estar en el piso 18 de la fase 1 (entregada)
6. 2 ascensores (entregados)

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 (de la 1 a la 5).

Fase 2 cuenta con las zonas comunes siguientes:

7. Sala de adultos en el primer piso de la fase 2 (entregada)
8. Coworking en el primer piso de la fase 2 (entregada)
9. Sala de usos múltiples en el primer piso de la fase 2 (entregada)
10. Cuarto de basura de la fase 2 (entregada)
11. 2 ascensores (entregados)

Si bien las zonas comunes antes mencionadas fueron construidas en la fase 2, estas también serán de propiedad, uso y disfrute de todas las fases (de la 1 a la 5).

Las Fases 3 y 4 cuentan con las zonas comunes siguientes:

12. Fase 3: Terraza BBQ y sala de estar

13. Fase 4: cuarto de niños, sala de juegos de mesa y sala de cine multimedia.

Si bien las zonas comunes antes mencionadas fueron construidas en las fases 3 y 4, estas también serán de propiedad, uso y disfrute de todas las fases (de la 1 a la 5).

EL COMPRADOR declara que ha sido informado que todas las zonas comunes y equipamientos antes mencionados y que han sido entregados en las fases anteriores (Fase 1, 2, 3 y 4), no tendrán la condición de nuevas ni serán de estreno, al haber sido usadas por los propietarios de dichas fases previas; quienes además serán los únicos responsables de haber cumplido con las condiciones de cuidado y mantenimiento correspondientes para garantizar su funcionamiento y durabilidad.

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 las fases del 1 al 5.

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

La edificación de la Fase 5 del **PROYECTO HARA** se ejecutará con un sistema constructivo en base a prelosas, losas macizas, columnas y placas. La mampostería (paredes) es de ladrillo silico calcáreo. Se usará drywall para el cerramiento de ascensores, dinteles en las zonas comunes, falso cielo raso, en otras áreas comunes y en algunas zonas de los departamentos.

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 HARA FASE 5

DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C. informa a **EL COMPRADOR** que **EL PROYECTO** cuenta con **tipologías de 1D:** de 34.84m², de 36.00m² y 37.87m²; **tipologías de 2D:** de 50.4m², 51.84m², 52.21m², 53.41m², 54.46m², 55.3m², 56.26m², 56.58m², 57.19m², 57.78m², 77.18m², 77.65m², 78.38m², 96.05m² y 140.47m²; **tipologías de 3D:** de 58.7m², 59.82m², 61.36m², 65.58m², 69m² y 73.23 m² **y tipologías de 3D PLUS:** de 75.1m².

Las **tipologías de 1D** cuentan con 1 dormitorio y 1 baño completo de uso común.

Las **tipologías de 2D** cuentan con 2 dormitorios y 2 baños: 1 baño de uso común y el otro incorporado al dormitorio principal.

Las **tipologías de 3D** cuentan con 3 dormitorios y 2 baños: 1 baño de uso común y el otro incorporado al dormitorio principal.

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 INMOBILIARIO FT S.A.C.** le hace entrega de un **Plano de Distribución** como anexo del **Contrato**.

5. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DEL PROYECTO E INFORMACIÓN RELEVANTE: EDIFICIO HARA FASE 5

5.1 El **EDIFICIO HARA FASE 5** tiene proyectado contar con servicios de agua, desagüe, electricidad y gas natural; cuya solicitud es tramitada por **DESARROLLO INMOBILIARIO FT 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 INMOBILIARIO FT S.A.C.** que puedan generar retrasos en la instalación definitiva de cualquier de estos servicios, **DESARROLLO INMOBILIARIO FT 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. 5.1 Se informa a **EL COMPRADOR** que el **EDIFICIO HARA FASE 5** cuenta con una Subestación Eléctrica que ocupa un área entregada en servidumbre perpetua a la entidad de servicio de electricidad.

5.2 **DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C.** informa a **EL COMPRADOR** que las cinco (05) Torres del **ANTEPROYECTO** serán desarrolladas y construidas por etapas, con inicio de construcción según el avance comercial de cada etapa. Las licencias y autorizaciones de construcción se gestionan por separado por cada Etapa en forma independiente.

5.3 **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que los servicios de agua, desagüe, electricidad y gas natural se encuentran exclusivamente controlados por las entidades de servicios y/o concesionarias autorizadas por el Estado Peruano, no estando en el control de **DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C.** poder definir el día que las entidades de servicios y/o concesionarias decidan empezar a suministrar los mismos. En este sentido, **DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C.** únicamente está obligada a cumplir con las instalaciones internas de tuberías y redes de agua y desagüe - y en los casos que también corresponda la instalación de gas en **EL PROYECTO**, con las instalaciones de las redes 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 el caso de gas ante Calidda - lo que incluye asumir todos los costos de las pruebas, ajustes y demás requisitos que pida Calidda -.

5.4 El **PROYECTO HARA** estará certificado como edificación sostenible en el marco del programa del Bono MiVivienda Sostenible (Bono Verde). Para estos efectos, aquellos departamentos del **PROYECTO HARA** en los que los compradores han optado voluntariamente y elegido financiar el precio de venta a través de un crédito hipotecario del programa en el marco del programa del Bono MiVivienda Sostenible (Bono Verde) contarán con equipamientos adicionales a lo indicado en el Cuadro de Acabados anexo al contrato de compraventa y como parte del requerimiento legal y técnico de dicho programa de Bono Verde

PLANO DE DISTRIBUCION

PLANO DEL DEPARTAMENTO N° 2205-C





PARQUE GARCÍA CALDERÓN



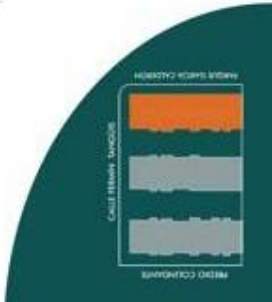
CALLE FERMIN TANGÜIS

VISTA INTERIOR

TORRE - C
DEP. 2205
PISO 22

- DEPARTAMENTO
- ESCALERAS
- ASCENSOR
- ACCESO A DEPARTAMENTO
- ACCESO A ESCALERA
- ACCESO A ASCENSOR

Este documento, plano de distribución y construcción, es parte del proyecto de construcción del edificio "Torre C" del proyecto "Parque García Calderón" y se encuentra sujeta a modificaciones. El presente plano de distribución y construcción es una representación gráfica de la información contenida en el proyecto de construcción. El presente plano de distribución y construcción es una representación gráfica de la información contenida en el proyecto de construcción. El presente plano de distribución y construcción es una representación gráfica de la información contenida en el proyecto de construcción.



EXPEDIENTE : 002956-2022
FECHA DE EMISION : 17/11/2022
FECHA DE VENCIMIENTO : 17/11/2025

RESOLUCION DE LICENCIA DE EDIFICACION
N° 465-2022-SGOPCYCU-GDU-MDLV

LA MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA, de conformidad con la Ley 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades", la Ley 29090 "Ley de Regulación de Habitación Urbana y Edificaciones y su Reglamento" aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019 -VIVIENDA y sus modificatorias, otorga la presente:

LICENCIA DE EDIFICACION: MODIFICACIÓN DE PROYECTO - ETAPA 6
MODALIDAD "C"

ZONIFICACIÓN: COMERCIO ZONAL (CZ) / ALTURA: 4 SOTANOS + 25 PISOS + AZOTEA

ADMINISTRADA: DESARROLLO INMOBILIARIO FT S.A.C.

PROPIETARIO: ☒ SI
☐ NO

UBICACIÓN:

LIMA		LA VICTORIA	
DEPARTAMENTO		DISTRITO	
SANTA CATALINA		CA. FERMIN TANGUIS ESQ. PARQUE GARCIA CALDERON	
Urb. / Adufr. / Otro	Man. / Lote	Sub Lote	Av. / Jr. / Calle / Pasaje
MA			NC

CUADRO DE AREAS RESULTANTES:

PISOS	EXISTENTE Resolución de Licencia N°245-2022- SGOPCYCU-GDU-MDLV (m²)	DEMOLICION (m²)	AMPLIACION (m²)	REMODIACION (m²)	TOTAL (m²)
SOTANO 4	0.00	-	-	-	0.00
SOTANO 3	0.00	-	-	-	0.00
SOTANO 2	1,402.80	-	4.25	1,402.80	1,407.05
SOTANO 1	1,325.08	-	72.44	1,325.08	1,397.52
PRIMER PISO	813.73	-	14.23	813.73	827.96
SEGUNDO PISO	643.64	-	56.34	643.64	699.98
TERCER PISO	697.94	-	28.01	697.94	725.95
CUARTO PISO	701.05	-	21.08	701.05	722.13
QUINTO PISO	701.05	-	21.08	701.05	722.13
SEXTO PISO	701.05	-	21.08	701.05	722.13
SEPTIMO PISO	701.05	-	21.08	701.05	722.13
OCTAVO PISO	695.28	-	27.01	695.28	722.29
NOVENO PISO	694.61	-	31.20	694.61	725.81
DIECIMO PISO	694.61	-	19.80	694.61	714.41
ONCEAVO PISO	694.61	-	19.80	694.61	714.41
DOCEAVO PISO	695.71	-	30.16	695.71	725.87
TRECEAVO PISO	698.88	-	23.16	698.88	722.04
CATORCEAVO PISO	698.88	-	23.16	698.88	722.04
QUINCEAVO PISO	698.88	-	23.16	698.88	722.04

MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

 GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

 SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS, CATASTRO Y CONTROL URBANO

DECESEAVO PISO	698.88	23.16	698.88	722.04
DECESETEAVO PISO	698.88	23.16	698.88	722.04
DECECHOAVO PISO	698.88	23.16	698.88	722.04
DECEUNAVO PISO	691.16	30.88	691.16	722.04
VEINTAVO	694.77	21.04	694.77	725.81
VEINTUNAVO	694.77	23.54	694.77	714.41
VEINTIDOSAVO	695.54	29.33	695.54	725.87
VEINTITRESAVO	698.89	23.15	698.89	722.04
VEINTICUATROAVO	698.89	23.15	698.89	722.04
VEINTICINCOAVO	687.19	30.03	687.19	707.22
AZOTEA	167.96	179.69	167.96	347.05
AREA PARCIAL	20,385.86	882.83	20,385.86	21,268.49
AREA DEL TERRENO				4,349.85

Se detalla área de intervención:

TOTAL DE PISOS: 4 SOTANOS, 25 PISOS Y AZOTEA

Área de Remodelación: 20,385.86 m².
 Área de Ampliación : 882.83 m².

* Se deja constancia que la presente licencia corresponde a una Modificación de Proyecto de la Etapa B, que corresponde a la última etapa que proviene del proyecto aprobado con Resolución de Licencia N°345-2020-SGCPYCU-GDU-MOLV de Exp. N°048124-2020.

OBSERVACIONES:

- El presente trámite corresponde a un trámite de licencia de edificación - Modificación de proyecto - Modalidad "B".
- Para poder dar inicio de obra, deberá de contar con Póliza CAE.
- El propietario y el responsable de obra deberán tener todos los medios de seguridad de obra comprendidos en el RNE, Norma 0.050, del RNE, y efectuarlos de acuerdo a lo prescrito en la licencia, cualquier tipo de falta que ocurra durante la ejecución de la obra (daño a propiedad de terceros o accidentes durante la ejecución de la obra, etc.) será asumido bajo responsabilidad del propietario y el responsable de obra, de acuerdo a las leyes vigentes.
- Una vez culminada la obra, deberá iniciar el trámite administrativo de conformidad de Obra ante la Subgerencia de Obras Privadas, catastro y control urbano de la Municipalidad de la Victoria.
- Cualquier variación respecto a los planos aprobados mediante la presente licencia, que incumpla los parámetros Urbanísticos y/o el Reglamento Nacional de Edificación - RNE, invalida la presente licencia otorgada. Según numeral 6 del Art. 30 de la Ley 29250, "Ley de Regulación de Edificación Urbana y Edificación".
- La presente licencia de edificación otorgada, solo autoriza trabajos en propiedad privada mas no en espacio público, toda obra ejecutada en vía pública es considerada infracción.
- Se deberá de respetar el D.S. N° 003-2013-MINSA, sobre gestión y manejo de los residuos sólidos de las actividades de construcción y demolición.
- Deberá cumplir con la ordenanza N° 149-2012/MU.V., el cual regula el horario y condiciones para ejecución de obras en el distrito. Horario: Lunes a Viernes: 7:30 am a 1:00 pm / Sábados: 7:30 am a 1:00 pm.
- Las ejecuciones de los trabajos de construcción están sujetados a la presentación de los documentaciones de Verificación Técnica (Anexo H), en correspondencia a la Modalidad B. Cuando en caso de incumplimiento bajo responsabilidad del propietario y el proyectista, bajo apercibimiento de interponer las acciones administrativas correspondientes por parte de la Municipalidad de la Victoria.
- Se deberá considerar los alcances de la Ordenanza N° 363-1987 "Ordenanza que establece acciones frente a daños materiales hechos a edificios de terceros causados por obras de edificación y demolición en el distrito de La Victoria".
- Para poder hacer uso temporal de la vía, deberá de tener el permiso correspondiente por el ente competente.
- Cumpliendo con D.S. N°002-2017 - MINISTERIO DE VIVIENDA y ORDENANZA N°235-2015 de la MML.
- En referencia al Informe N°001-2021-IVUG-SGCPYCU-GDU/MOLV.
- No puede dar inicio de obra, toda vez que no se ha adjuntado los documentaciones correspondientes al proceso de verificación técnica, al señalado la fecha de inicio de obra respectiva.

Fecha: 17/11/2021

C.E. Inscrito.
 Espaldado.
 Archivado.


MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

 SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS, CATASTRO Y CONTROL URBANO

 REG. MUN. DE LA VICTORIA

 C.E. Inscrito.

ANEXO XIII



PERÚ
Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN -
EDIFICACIÓN

Municipalidad de : LA VICTORIA
N° de Expediente : 0002858-2022
N° de Acta : 077 - 2022
Fecha : 10/05/2022

DESARROLLO INMOBILIARIO FT SAC.

3° REV.

Llenar con letra de imprenta y marcar con X lo que corresponda

1. DELEGADOS ASISTENTES

Representantes	Fecha	Apellidos y Nombres	N° Registro CAP/CIP	Firma
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA	10/05/2022	ARG. ACEITUNO VILCA VICTOR EDWING	17124	
DELEGADO ARQUITECTO - CAP	10/05/2022	ARG. FERNANDEZ REVOREDO ANA MARIA	986	
DELEGADO ARQUITECTO - CAP	10/05/2022	ARG. BAZALAR SEGANO OSCAR MARTIN MATEO	18020	
DELEGADO INGENIERO CIVIL - CP				
DELEGADO INGENIERO SANITARIO - CP				
DELEGADO INGENIERO ELECTRICO O ELECTROMECANICO - CP				
DELEGADO AD-HOC DEL MINISTERIO DE CULTURA - (M ¹)				
DELEGADO AD-HOC DEL CENTRO NACIONAL DE ESTIMACION, PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES - CENEPRED (*)				
DELEGADO AD-HOC DEL SERVICIO GENERAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO - SERNANP (*)				

(*) Asesoramiento técnico y/o administrativo

N° DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA SESIÓN DE VERIFICACIÓN :

03

2. RESUMEN DE DICTAMEN

DICTAMEN	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INST. ELÉCTRICAS
CONFORME	X			
NO CONFORME	-			
CONFORME CON OBSERVACIONES (1)	-			

(1) APLICABLE PARA PROYECTOS EN MODALIDADES C Y D, EN EL CASO DE ANTEPROYECTO EN CONSULTA SOLO SE EMITE EL DICTAMEN EN LOS TÉRMINOS CONFORME Y NO CONFORME.

3. OBSERVACIONES, FUNDAMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN DEL DICTAMEN:

EXPEDIENTE	: 0002558-2022	
PROYECTO	: DESARROLLO INMOBILIARIO FT SAC.	
TRAMITE	: MODIFICACION DE PROYECTO	USO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR
N° DE ACTA	: 077-2022	
DICTAMEN	: CONFORME	

OBSERVACIONES DE ARQUITECTURA Y SEGURIDAD

ANTECEDENTES :

- * Cuenta con Acta de Dictamen N° 023-2022 de fecha 15/02/2022 NO CONFORME 1era Rev.
 - * Cuenta con Acta de Dictamen N° 051-2022 de fecha 05/04/2022 NO CONFORME 2da Rev.
- Nota: Se levanta observaciones N° 1 lo que deberá de estar compatibilizada con toda las especialidades.

PROYECTO CONFORME - 03 Rev.

MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

SUB GERENCIA DE OBRAS PREVIAS

C/ ASISTENTE Y CONTROL URBANO

COMISION TECNICA CALIFICADORA

PROYECTO

CONFORME



NO CONFORME



CONFORME



CON OBSERVACIONES



EXP. N° 0002558-2022

FECHA 10/05/22

REVISION N° 3° REV.



EL PRESIDENTE DE LA COMISION TECNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DEL PROYECTO, MANTENIENDO SU VALOR EN LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS.

LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, LUEGO DE SU LECTURA Y APROBACION.

EL PRESIDENTE DE LA COMISION TECNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DEL PROYECTO, MANTENIENDO SU VALOR EN LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS.

LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, LUEGO DE SU LECTURA Y APROBACION.

10/05/2022

FECHA

Firma y sello del Presidente de la Comisión Técnica

ANEXO XIII



PERU Ministerio de Vivienda, Construcción y Sanitation

ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN-
EDIFICACIÓN

Municipalidad de : LA VICTORIA
N° de Expediente : 002856 - 2022
N° de Acta : 01ª Revisión
Fecha : 18-05-2022

DESARROLLO INMOBILIARIO FT

1ER REV.

Llenar con letra de imprenta y firmar con X o su correspondiente

1. DELEGADOS ASISTENTES

Representantes	Fecha	Apellidos y Nombres	N° Registro CAP/CIP	Firma
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA		ARG. ACETUNO VILCA VICTOR EDWINO	17124	
DELEGADO ARQUITECTO - CAP				
DELEGADO ARQUITECTO - CAP				
DELEGADO INGENIERO CIVIL - CP	18-05-2022	ING. VALEGA ROSAS RAUL BENJAMIN	83112	
DELEGADO INGENIERO SANITARIO - CP				
DELEGADO INGENIERO ELECTRICO O ELECTRONICARCO - CP				
DELEGADO HOCELMINISTERO DE CULTURA - MO*				
DELEGADO AD-HOC DEL CENTRO NACIONAL DE ESTIMACIÓN, PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES - GENÉRICO (*)				
DELEGADO AD-HOC DEL SERVICIO GENERAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO - SERGNAP (*)				

(*) Determinado por el Comité de Evaluación

(*) Determinado por el Comité de Evaluación

N° DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA SESIÓN DE VERIFICACIÓN

02

2. RESUMEN DE DICTAMEN:

DICTAMEN	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INST. ELÉCTRICAS
CONFORME / FUNDADA		X		
NO CONFORME / NO FUNDADA				
CONFORME CON OBSERVACIONES (*)				

(*) APLICABLE PARA PROYECTOS EN MODALIDADES C Y D. EN EL CASO DE ANTEPROYECTO EN CONSULTA SOLO SE Escribe EL DICTAMEN EN LOS TÉRMINOS CONFORME Y NO CONFORME.

3. OBSERVACIONES, FUNDAMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN DEL DICTAMEN:

EXPEDIENTE : 002858-2022
 PROYECTO : DESARROLLO INMOBILIARIO PT
 TRAMITE : MODIFICACION DE PROYECTO
 N° DE ACTA : 01ª Revisión
 DICTAMEN : PROYECTO CONFORME

OBSERVACIONES DE ESTRUCTURAS

PROYECTO CONFORME SIN OBSERVACIONES.

MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

GERENCIA DE DESARROLLO

SUB GERENCIA DE DESARROLLO INMOBILIARIO
 CATASTRO Y DISEÑO URBANO

COMISION CONSULTIVA CALIFICADORA

PROYECTO

CONFORME



NO CONFORME



CONFORME

CON OBSERVACIONES



CAP N° 002858-2022

FECHA 18/05/2022

REVISION N° 1ª REV.

1 era. Revisión
 18/05/2022

RAUL BENJAMIN VALEGA ROSAS
 INGENIERO CIVIL
 Reg. CIP N° 63112

4. CERTIFICACIÓN DE ACTA:

EL PRESIDENTE DE LA COMISION TECNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REPLICA LA REALIDAD DE LO OCURRIDO EN LA SESION, REQUIRIENDO DE INCLUIR LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS.
 LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE CUMPLIDA, LUEGO DE SU LECTURA Y APROBACION.

18-05-2022

Firma

SR. ANTON E. ACETUNO YILCA
 CAP 17121

Firma y sello del Presidente de la Comisión Técnica

ANEXO XIII



PERU

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN.
EDIFICACIÓN

Municipalidad de: LA VICTORIA

N° de Expediente: 2855-2022

N° de Acta: 2^a Revisión

Fecha:

DESARROLLO INMOBILIARIO E.T. SAC.

2^a REV.

Llenar con letra de imprenta y marcar con X lo que corresponde

1. DELEGADOS ASISTENTES

Representantes	Fecha	Apellidos y Nombres	N° Registro CAP/CIP	Firma
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA		ARG. ACEITUNO VILCA VICTOR EDWINO	17724	<i>[Firma]</i>
DELEGADO ARQUITECTO - CAP				
DELEGADO INGENIERO CIVIL - CP				
DELEGADO INGENIERO SANITARIO - CP				
DELEGADO INGENIERO ELECTRICISTA O ELECTROMECANICO - CP	9/7/22	ARG. MILLONES LOPEZ BERNARDO	19071	<i>[Firma]</i>
DELEGADO AD-HOC DEL CENTRO NACIONAL DE ESTIMACIÓN, PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES - CENEPRED				
DELEGADO AD-HOC DEL SERVICIO GENERAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO - SERNANP				

() Dependiente de la Oficina de Asesoría Jurídica

() Subcomité de Asesoría y Seguimiento

N° DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA SESIÓN DE VERIFICACIÓN:

02

2. RESUMEN DE DICTAMEN:

DICTAMEN	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INST. ELÉCTRICAS
CONFORME / FUNDADA				X
NO CONFORME / NO FUNDADA				
CONFORME CON OBSERVACIONES (1)				

(1) APLICABLE PARA PROYECTOS EN MODALIDADES C Y D. EN EL CASO DE ANTEPROYECTO EN CONSULTA SOLO SE EMITE EL DICTAMEN EN LOS TÉRMINOS CONFORME Y NO CONFORME.

3. OBSERVACIONES, FUNDAMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN DEL DICTAMEN:

EXPEDIENTE 2858-2022
 PROYECTO DESARROLLO INMOBILIARIO FT. SAC
 TRAMITE LICENCIA DE EDIFICACION - SAUD. C
 N° DE ACTA 2ª Revisión
 DICTAMEN CONFORME

OBSERVACIONES DE ELECTRICAS

A- PROYECTO DE INSTALACIONES ELECTRICAS
 CONFORME


 BERNARDO MILLONES LÓPEZ
 ING. MEC. ELECTRICISTA
 Reg. del Colegio de Ingenieros N° 1867

B- PROYECTO DE INSTALACIONES MECANICAS
 CONFORME


 BERNARDO MILLONES LÓPEZ
 ING. MEC. ELECTRICISTA
 Reg. del Colegio de Ingenieros N° 1867

C- PROYECTO DE INSTALACIONES DE REDES GAS NATURAL
 CONFORME


 BERNARDO MILLONES LÓPEZ
 ING. MEC. ELECTRICISTA
 Reg. del Colegio de Ingenieros N° 1867

MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA
 GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
 SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS
 SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS
 COMISION TECNICA CALIFICADORA
PROYECTO
 CONFORME ☒
 NO CONFORME ☐
 OBSERVACIONES ☐
 N° 01858-2022
 A: 09/07/2022
 SION N° 2ª REV

4. CERTIFICACIÓN DE ACTA:

EL PRESIDENTE DE LA COMISION TECNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DE LO OCURRIDO EN LA SESION, RESERVANDO SE INCLUYE LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS.
 LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLEVANDO LIBRO DE FIRMA Y APODOCA


 VICTOR E. ACEITUNO VILCA
 CAP. 17124
 SUB GERENTE

Firma y sello del Presidente de la Comisión Técnica

NOTIFICACION N° 594-2022-SGOPCYCU-GDU-MDLV

A : DESARROLLO INMOBILIARIO FT SAC
DIRECCIÓN : CALLE FERMIN TANGUIS ESQ PARQUE GARCIA CALDERON MZ. B-7 LOTE 5 URB. SANTA CATALINA - LA VICTORIA
ASUNTO : MODIFICACIÓN DE PROYECTO - MOD. C
REFERENCIA : Exp. N° 002858-2022

Mediante la presente me dirijo a Usted en atención al expediente de la referencia, con el que solicita la revisión de un **MODIFICACION DE PROYECTO, Mod. C**, para el predio ubicado en la **CALLE FERMIN TANGUIS ESQ PARQUE GARCIA CALDERON MZ. B-7 LOTE 5 URB. SANTA CATALINA - LA VICTORIA** comunico lo siguiente:

1. La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos de Edificaciones mediante **ACTA DE VERIFICACION Y DICTAMEN DE SANITARIAS** de fecha 05/08/2022, luego de la revisión se dictaminó **CONFORME (02ª Revisión)**.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS
CATASTRO Y CONTROL URBANO
JRG. MISTON RENATO SAMAME TAPIA
CIP. 198705
SUBGERENTE

DNI/CE: NOMBRE:

FIRMA: FECHA:

Lga

www.munilavictoria.gob.pe



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN-
EDIFICACIÓN

ANEXO XIII

Municipalidad de LA VICTORIA

N° de Expediente 002858 - 2022

N° de Acta 02ª Revisión

Fecha 05/08/2022

DESARROLLO INMOBILIARIO FT

2ª REV.

Llenar con letra de imprenta y marcar con X la que corresponde

1. DELEGADOS ASISTENTES

Representantes	Fecha	Apellidos y Nombres	N° Registro CAP/CIP	Firma
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA	05/08/22	ING. SARANS TAPIA HILTON BENAR	409703	
DELEGADO ARQUITECTO - CAP				
DELEGADO ARQUITECTO - CAP				
DELEGADO INGENIERO CIVIL - CP				
DELEGADO INGENIERO SANITARIO - CP	05/08/22	ING. MENDOZA OLIVO JOSE RAFAEL	57822	
DELEGADO INGENIERO ELECTRICO O ELECTROMECANICO - CP				
DELEGADO MODELO MINISTERIO DE CULTURA - MC/V				
DELEGADO AD-HOC DEL CENTRO NACIONAL DE ESTIMACIÓN, PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES - CENEPRED (*)				
DELEGADO AD-HOC DEL SERVICIO GENERAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO - SERGAMP (*)				

(*) Desastres por Infección y Zoonosis - DIVEP

(*) Sistema Nacional de Certificación de Profesionales

N° DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA SESIÓN DE VERIFICACIÓN:

02

2. RESUMEN DE DICTAMEN:

DICTAMEN	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INST. ELÉCTRICAS
CONFORME / FUNDADA			X	
NO CONFORME / NO FUNDADA				
CONFORME CON OBSERVACIONES (1)				

(1) APLICABLE PARA PROYECTOS EN MODALIDADES C Y D. EN EL CASO DE ANTEPROYECTO EN CONSULTA SOLO SE EMITE EL DICTAMEN EN LOS TÉRMINOS CONFORME Y NO CONFORME.

3. OBSERVACIONES, FUNDAMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN DEL DICTAMEN:

EXPEDIENTE: 02858-2022
 PROYECTO: DESARROLLO INMOBILIARIO FT
 TRAMITE: MODIFICACION DE PROYECTO
 N° DE ACTA: 02° Revisión
 DICTAMEN: **CONFORME**

05/08/2022

OBSERVACIONES DE SANITARIAS

CONFORME


 JOSE RAFAEL
 MENDOZA GURDO
 INGENIERO SANITARIO
 Reg. CIP N° 57822

MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA
 GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
 SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS
 CATASTRO Y CONTROL URBANO
 COMISIÓN TÉCNICA CALIFICADORA
PROYECTO

CONFORME ☒
 NO CONFORME ☐
 CONFORME
 CON OBSERVACIONES ☐

EXP N° 02858-2022
 FECHA 05/08/2022
 REVISIÓN N° 2° REU

4. CERTIFICACIÓN DE ACTA:

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DE LO OCURRIDO EN LA SESIÓN, REQUIERENDO DE FIRMAR LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS.
 LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, CUBIENDO DE SU LECTURA Y APROBACIÓN.



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

ING. MILTON RENDÓN SAMAME TAPIA
 PRESIDENTE
 COMISIÓN TÉCNICA

05/08/2022
 Fecha

Firma y sello del Presidente de la Comisión Técnica