

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 de Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual aprobado por Ley 29571 y sus normas modificatorias; siendo la sola firma en el presente Contrato prueba suficiente de la entrega de dicha información.

CLÁUSULA PRIMERA: INFORMACIÓN RELEVANTE

- 1.1 **LA VENDEDORA** es una empresa dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda. Es propietaria del INMUEBLE MATRIZ descrito en el numeral III del Anexo A – Datos de la 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 de Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual aprobado por Ley 29571 y sus normas modificatorias.
- 1.4 Toda la información del PROYECTO, la cantidad de pisos, la cantidad de unidades inmobiliarias, zonas comunes con las que cuenta, el área total común, materiales empleados en la construcción, servicios públicos domiciliarios - diferenciando los servicios propios de los servicios comunes -, situación de la habilitación urbana o licencia (anteproyecto, licencia de construcción) y demás información relevante, se encuentra detallada en la Memoria del Proyecto y en la Aprobación del Anteproyecto o Licencia del Proyecto.

Asimismo, se informa a EL COMPRADOR que existe la posibilidad que la Junta de Propietarios General, contando con el quorum reglamentario, en cualquier momento, restrinja el acceso a algunas áreas comunes y/o vuelva un área común general en un área común exclusiva de cierta Torre. En este caso, EL COMPRADOR queda informado que dicha situación configurará un evento totalmente ajeno al control de LA VENDEDORA.
- 1.5 Toda la información de los acabados y materiales empleados en dichos acabados que le corresponderán al INMUEBLE MATERIA DE VENTA del numeral V del Anexo A – Datos de la Compraventa, se encuentra detallada en el Cuadro de Acabados.

- 1.6 Toda la información de la distribución del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral V del **Anexo A – Datos de la 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 Las partes acuerdan desde el momento que se firma este **contrato**, **LA VENDEDORA** queda obligada a entregar **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA** a **EL COMPRADOR** con las características que se encuentran detalladas en el **CUADRO DE ACABADOS** en los terminos y condiciones que se encuentran debidamente estipulados y detallados en dicho **cuadro de acabados**; sin perjuicio de los casos en los que se produzca alguna modificación conforme ha sido expresamente pactado en este **contrato**. A fin de garantizarle a **EL COMPRADOR** que reciba al momento de la entrega lo que ha sido definido en dicho **CUADRO DE ACABADOS**; Las partes también acuerdan que toda la información publicitada a través de la página web, video o presentaciones virtuales, publicidad, anuncios, vallas, paneles, brouchures, materiales de promoción y/o cualquier otra publicidad o literatura del **proyecto** o del **inmueble materia de venta**, que este antes de la firma del presente **CONTRATO** es considerada referencial, pues el cuadro de acabados del presente contrato prevalece sobre lo anterior sin ninguna excepción.
- 1.9 Asimismo, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado y estar conforme que los obsequios detallados en el Acuerdo sobre Entrega de Obsequios que le ha sido entregado y ha suscrito **EL COMPRADOR** a la firma del presente Contrato, serán los únicos que recibirá de parte de **LA VENDEDORA**, los cuales recibirá al momento de la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**; siendo la presente minuta el único documento que obliga a **LA VENDEDORA** respecto de la entrega de obsequios.

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

CLÁUSULA SEGUNDA: BIEN INMUEBLE FUTURO

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

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

- 2.2 **EL COMPRADOR** declara que ha sido informado por **LA VENDEDORA** que el área, linderos y medidas perimétricas señaladas en el numeral V del Anexo A – Datos de la Compraventa y en el Plano de Distribución del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, son aproximadas y provisionales, pues el área, linderos y medidas perimétricas finales y definitivas serán 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 tramite 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 los medios de pago que se utilizará para cancelar cualquiera de los pagos del PRECIO DE VENTA del numeral VI del Anexo A – Datos de la Compraventa serán el depósito en cuenta, las transferencias bancarias o interbancarias en la cuenta bancaria que se estipula en el referido Anexo A – Datos de la Compraventa. Asimismo, otro medio de pago válido será el Cheque de Gerencia a nombre de LA VENDEDORA.

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.

En caso que, excepcionalmente, para el pago del PRECIO DE VENTA se entreguen -previo consentimiento de LA VENDEDORA- títulos valores diferentes al Cheque de Gerencia, sólo se extinguirá la obligación de pago en el momento en que se verifique y confirme el ingreso en las cuentas de LA VENDEDORA y no únicamente con la simple entrega del título valor. Cabe precisar que, respecto al uso de tarjetas de crédito, débito u otros, estarán sujetas a un recargo adicional al monto pagado que será asumido por EL COMPRADOR.

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

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

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

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

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

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

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

- 5.3 Igualmente, **EL COMPRADOR** también declara que ha sido informado expresamente por LA VENDEDORA que, en caso que ésta participe en alguna de las comunicaciones de EL COMPRADOR con la entidad financiera, esto, en ningún caso, deberá ser entendido como una responsabilidad o compromiso asumido por LA VENDEDORA para que EL COMPRADOR obtenga dicho financiamiento bancario ni menos que condicione sus obligaciones contractuales a ello; esto debido a que EL COMPRADOR declara conocer que LA VENDEDORA no forma parte de las negociaciones, acuerdos, obligaciones y compromisos contractuales que tiene EL COMPRADOR con la entidad financiera.
- 5.4 En el caso que financiamiento que opte EL COMPRADOR sea mediante la modalidad de pagos en plan ahorro casa, éste se compromete a informar de esto a LA VENDEDORA. En este caso, EL COMPRADOR se obliga a cumplir con el PLAN AHORRO CASA de acuerdo a lo estipulado en el Anexo A, en el que se detalla las cuotas, montos y fechas del cronograma a pagar, así como el plazo para firmar la Escritura Pública y las consecuencias de su eventual incumplimiento. Sin perjuicio de lo anterior, sea que se haya informado o no de este hecho a LA VENDEDORA y al margen de la relación con la entidad financiera, EL COMPRADOR reconoce que todos los abonos que éste haga en una cuenta bancaria que sea de titularidad de LA

VENDEDORA, serán imputados como parte de pago del PRECIO DE VENTA señalado en el presente Contrato.

- 5.5 Asimismo, en el caso que por decisión de EL COMPRADOR éste optara por financiar el pago del saldo del PRECIO DE VENTA, a través de una entidad financiera distinta al BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO, EL COMPRADOR reconoce expresamente haber sido informado por LA VENDEDORA que es muy probable que la entidad financiera escogida, podrá solicitarle como requisito para la aprobación de dicho financiamiento y crédito hipotecario, que LA VENDEDORA gestione una Carta Fianza (en adelante, la "Carta Fianza") emitida por el BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO como garantía del crédito de EL COMPRADOR hasta el cumplimiento de la inscripción de una hipoteca en primer rango sobre el INMUEBLE MATERIA DE VENTA.

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

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

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

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

En este sentido, EL COMPRADOR declara haber sido informado que la entidad financiera y/o el fondo MiVivienda y/o cualquier otra entidad financiera elegida voluntariamente por este, será absoluta y exclusivamente responsable de las decisiones vinculadas a la calificación crediticia y otros requisitos de acceso al crédito y/o bonos, la modalidad de crédito aplicable, el plan de ahorro y sus respectivas cuotas en caso resulte aplicable, el score u otros métodos de evaluación de capacidad crediticia, tasa del crédito, monto de las cuotas y demás condiciones vinculadas al financiamiento bancario, lo que incluye eventuales solicitudes de reinicio de procesos, reevaluación, recalificación y rechazo del otorgamiento del crédito y/o bonos.

CLÁUSULA SEXTA: ENTREGA DEL INMUEBLE MATERIA DE VENTA.

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

En este sentido, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan se encuentra condicionado a que se logre de manera conjunta y antes de dicha fecha, lo siguiente:

- a. Que **LA VENDEDORA** obtenga la Licencia de Edificación de **EL PROYECTO**.
- b. Que **LA VENDEDORA** concrete la venta o colocación definitiva del 30% de departamentos que integran **EL PROYECTO**.

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

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

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

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

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

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

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

- 6.6 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que desde la fecha en que es suscrita el Acta de Entrega por **EL COMPRADOR** o, en su defecto, desde la fecha de la constatación notarial de incomparecencia efectuada por parte del Notario Público, **EL COMPRADOR** asumirá todos los riesgos inherentes al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y debe realizar todos los pagos correspondientes al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, los gastos de mantenimiento, gastos comunes del Edificio, servicios públicos, tributos y demás obligaciones de carácter formal y sustancial que sean atribuibles directa o indirectamente al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** o a su propietario de acuerdo a la legislación vigente. En caso de que se haya tenido que recurrir a

la intervención de un Notario Público a que se refiere el numeral 6.5 que antecede, EL COMPRADOR se obliga a reembolsar todos los mencionados gastos a LA VENDEDORA.

6.7 **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que de conformidad con el art. 79 de la Ley N° 29571, Código de Protección y defensa del consumidor, al momento de la entrega podrá formular observaciones respecto de EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA, las cuales serán consignadas por escrito en un documento suscrito por LA VENDEDORA.

6.8 **EL COMPRADOR** reconoce que ha sido informado por LA VENDEDORA sobre lo que a continuación se detalla y, ateniendo a ello, declara expresamente su conformidad y satisfacción para que la entrega se produzca con las características siguientes:

- i. Que, la entrega del INMUEBLE MATERIA DE VENTA incluye tanto el área exclusiva como el porcentaje de participación en las zonas comunes que le corresponden. En este sentido, la FECHA DE ENTREGA incluye también la entrega de dichas zonas comunes, salvo que LA VENDEDORA en forma expresa y de manera excepcional, indique por escrito a EL COMPRADOR la entrega diferida y posterior de algún equipamiento o ambiente de la zona común.
- ii. Que, la entrega de las llaves de los ambientes de las zonas comunes y las garantías, protocolos y cualquier documento relacionado a los ascensores, cuarto de bombas, y demás equipos instalados en las zonas comunes, será realizada a las Juntas Provisionales que se detallan en la cláusula séptima del presente Contrato, a quienes a través de este Contrato se les autoriza para representar a EL COMPRADOR. Dicha entrega se podrá realizar, de ser el caso, con la participación de la empresa de administración del edificio de EL PROYECTO referida en la cláusula octava del Contrato.
- iii. Que, es probable que EL PROYECTO y, por lo tanto, el INMUEBLE MATERIA DE VENTA y del área porcentaje de participación en las zonas comunes que le corresponden, no cuente con dotación ni instalación de servicios de agua, desagüe, electricidad y/o gas, lo cual, configurará una situación no imputable a **LA VENDEDORA**. Sumado a lo anterior, una vez instalados estos servicios, EL COMPRADOR declara haber sido informado que los mismos se encuentran exclusivamente controlados por las entidades de servicios y/o concesionarias autorizadas por El Estado Peruano, no estando en el control de **LA VENDEDORA** poder definir el día que las entidades de servicios y/o concesionarias decidan a empezar a suministrar los mismos. En este sentido, **LA VENDEDORA** únicamente está obligada a cumplir con las instalaciones internas de gas, quedando a cargo de EL COMPRADOR la obligación de tramitar con la empresa suministradora de estos servicios, el cambio de titular en todos los servicios y/o la instalación del suministro en caso de gas antes Calidda - lo que incluye asumir todos los costos de las pruebas, ajustes y demás requisitos que pida Calidda-.
- iv. Que, en los casos que la Memoria del Proyecto indique que EL PROYECTO va a ser desarrollado por etapas, la entrega a que se refiere la cláusula sexta del Contrato solo incluye al INMUEBLE MATERIA DE VENTA y las zonas comunes de su respectiva etapa. EL COMPRADOR declara haber sido informado que EL PROYECTO contará con (i) zonas exclusivas para la Fase I, (ii) zonas compartidas para la Fase I y II, y (iii) Zonas comunes para todas las fases del proyecto, conforme se aprecia y se detalla en la Memoria del Proyecto. Asimismo, cada etapa contará con zonas comunes exclusivas para dicha etapa, las cuales serán de uso y disfrute de manera independiente para los propietarios de la respectiva etapa. Sin perjuicio de lo anterior, EL COMPRADOR declara que también ha sido informado que todas las zonas comunes y equipamientos entregados en las etapas anteriores, no tendrán la condición de nuevas ni serán de estreno, al haber sido usadas por los propietarios de dichas etapas previas; quienes además serán los únicos responsables de haber cumplido con las condiciones de cuidado y mantenimiento correspondientes para garantizar su funcionamiento y durabilidad. Finalmente, EL COMPRADOR reconoce y acepta que LA VENDEDORA tendrá el derecho a reservarse el área de construcción para las futuras etapas, destinar dicha área a otras finalidades e incluso transferir dicha área no construida o desarrollada, de lo que EL COMPRADOR declara estar informado a través de este Contrato.
- v. Que, en los casos que la Memoria del Proyecto indique que el INMUEBLE MATERIA DE VENTA corresponde a una venta de bien inmueble construido, con obra finalizada, pero sin conformidad de obra ni independización; todas las zonas comunes y equipamientos entregados previamente a las Juntas Provisionales y/o Junta de Propietarios que se detallan en la cláusula séptima del presente Contrato, no tendrán la condición de nuevas ni serán de estreno, al haber sido usadas por los propietarios del Edificio; quienes además serán los únicos responsables de haber cumplido con las condiciones de cuidado y mantenimiento correspondientes para garantizar su funcionamiento y durabilidad.
- vi. Que, los planos de instalación de servicios del INMUEBLE MATERIA DE VENTA serán entregado a EL COMPRADOR en formato PDF. Asimismo, los planos de instalación de servicios comunes del edificio de EL PROYECTO serán entregado a las Juntas Provisionales en formato PDF. En ambos casos, los mencionados planos serán entregados por LA VENDEDORA, luego de la emisión de la Conformidad de Obra del edificio de EL PROYECTO por parte de la Municipalidad correspondiente.
- vii. Que, LA VENDEDORA cuenta con un servicio de posventa que se encuentra integrado por personal idóneo para brindar la recepción y atención de sugerencias, reclamos o solicitudes de servicios y que los datos para que EL COMPRADOR pueda con dicho servicios, son los siguientes:

- Email: atencionalclienteperu@grupolar.com

viii. Que, por el INMUEBLE MATERIA DE VENTA y el porcentaje de participación en las zonas comunes que le corresponden, LA VENDEDORA ofrece a favor de EL COMPRADOR las siguientes garantías según los criterios que a continuación se detallan y que será específicamente establecidos para cada componente o material en el Manual de Uso del Propietario que recibirá EL COMPRADOR al momento de la entrega de la unidad inmobiliaria:

- a. Si son componentes o materiales, la garantía es desde tres (03) meses hasta (01) año, y corre desde la fecha entrega a EL COMPRADOR o desde la fecha de acta notarial de inconcurrencia, según sea el caso;
- b. Si son aspectos estructurales, la garantía es de diez (10) años, y corre desde emitido el certificado de conformidad de obra por parte de la Municipalidad.

CLÁUSULA SÉTIMA: JUNTAS PROVISIONALES.

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

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

- 8.1 **EL COMPRADOR** tiene la obligación de realizar los trámites y suscribir los documentos que permitan la inscripción del INMUEBLE MATERIA DE VENTA en la Municipalidad del Distrito donde se encuentre ubicado, sin perjuicio de la gestión que haga LA VENDEDORA el ejercicio del poder a que se refiere la cláusula décimo sexta de El Contrato.
- 8.2 Le corresponden al **COMPRADOR** los gastos notariales y registrales para la formalización del presente Contrato. En el caso del impuesto de alcabala que pudiese gravar la transferencia de propiedad del INMUEBLE MATERIA DE VENTA o su constancia de inafectación, esto también estará a cargo de EL COMPRADOR. Igualmente, EL COMPRADOR deberá pagar los tributos, servicios, y cualquier monto facturado por el consumo de agua, luz y gas – de ser el caso - a partir de la fecha del Acta de Entrega o fecha de constatación notarial conforme lo señalado en la cláusula sexta del presente Contrato.

EL COMPRADOR deberá pagar el monto correspondiente al impuesto predial al iniciar el ejercicio del siguiente año, es decir, del 01 de Enero del año siguiente, y arbitrios municipales a partir del mes siguiente de la fecha del Acta de Entrega o fecha de constatación notarial conforme lo señalado en la cláusula sexta del presente contrato. También deberá pagar el costo de mantenimiento del Edificio y otros gastos relacionados al INMUEBLE MATERIA DE VENTA incluidas sus áreas y zonas comunes; cuyo monto, a prorrata, le corresponderá pagar como nuevo propietario, a partir del mes siguiente de la fecha del Acta de Entrega o fecha de constatación notarial conforme lo señalado en la cláusula sexta del presente contrato.

EL COMPRADOR declara haber sido informado que, a la fecha de entrega, es probable que la titularidad de estos tributos, servicios, y cualquier monto facturado por el consumo de agua, luz y gas – de ser el caso – se encuentre a nombre de LA VENDEDORA. Sin perjuicio de ello, EL COMPRADOR asume la obligación de pagar todos los conceptos anteriores sin importar la titularidad contenida en los recibos o solicitudes de pago. EL COMPRADOR y LA VENDEDORA acuerdan que en ningún caso la falta de cambio de titularidad será condición para que EL COMPRADOR se exima de sus obligaciones de pago.

- 8.3 **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por LA VENDEDORA durante el desarrollo de EL PROYECTO existen circunstancias ajenas a su gestión que pueden generar retrasos en la instalación definitiva de los servicios de agua, desagüe, luz, gas y otros servicios que se encuentran mencionados en la Memoria del Proyecto. LA VENDEDORA, informará de estas circunstancias en caso dichos retrasos impacten en una fase del desarrollo del proyecto en el proceso de titulación que se describe en la cláusula décima del Contrato.

- 8.4 En caso que la **MEMORIA DEL PROYECTO** indique que éste ha considerado la instalación de gas natural, EL COMPRADOR declara haber sido informado por LA VENDEDORA que el INMUEBLE MATERIA DE VENTA le será entregado con la instalación interna de redes de gas natural e instalación de redes en las zonas comunes, sin incluir la acometida (Instalaciones que permiten el Suministro de Gas Natural desde las redes de Distribución hasta las Instalaciones Internas. La Acometida tiene entre otros componentes: los equipos de regulación, el medidor, la caja o celda de protección, accesorios, filtros y las válvulas de protección). Sin perjuicio de esto, EL COMPRADOR declara que ha sido informado por LA VENDEDORA que corresponden instalar la acometida y pagar a EL COMPRADOR los derechos de trámite y conexión domiciliaria, los gastos por adecuación y reconversión de artefactos y/o electrodomésticos a gas natural, los gastos de instalación de ducto de gas, el pago de consumo y cualquier otro pago relacionado al Gas Natural.

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

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

Asimismo, se deja expresa constancia que el pago mensual de los servicios de la empresa de administración estará a cargo de EL COMPRADOR desde la fecha de entrega y LA VENDEDORA únicamente pagará por las unidades no entregadas. En los casos que el PROYECTO contemple el desarrollo de etapas, el pago que le corresponde a LA VENDEDORA es únicamente de las unidades inmobiliarias de la correspondiente etapa del INMUEBLE MATERIA DE VENTA y las zonas reservadas para las futuras etapas no serán computadas para el cálculo de pago del servicio de administración ni de ningún servicio o pago que deba prorratearse con EL COMPRADOR o las Juntas Provisionales o la Junta de Propietarios.

CLÁUSULA NOVENA: CARGAS Y GRAVÁMENES.

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

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

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

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

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

- 9.3 **LA VENDEDORA** declara durante el desarrollo y construcción de EL PROYECTO, es probable que las empresas prestadoras de servicios (Enel, Luz del Sur, Sedapal, Calidda, entre otras) requieran la constitución de servidumbres en el INMUEBLE MATRIZ para la instalación de sus servicios. LA VENDEDORA declara que en este caso también recaerá sobre el INMUEBLE MATRIZ una servidumbre a favor de dichas entidades prestadoras de servicios, para cuyos efectos LA VENDEDORA suscribirá en forma exclusiva una Escritura Pública con dichas entidades. EL COMPRADOR brinda su aceptación y conformidad, y declara haber sido informado que las mencionadas servidumbres serán perpetuas e indefinidas y otorgarán un espacio de uso exclusivo de las entidades prestadoras de servicios.
- 9.4 **LA VENDEDORA** declara que en caso EL PROYECTO cuente con zonas comunes contiguas o zonas de uso exclusivo contiguas: sean departamentos, estacionamientos y/o depósitos, será necesaria la constitución de una servidumbre de paso a través de una Escritura Pública que será suscrita en forma exclusiva por LA VENDEDORA y que se presentará ante la Municipalidad y/o Registros Públicos para obtener la Independización de las unidades inmobiliarias. LA VENDEDORA declara que en este caso también recaerá sobre el INMUEBLE MATRIZ y/o el INMUEBLE MATERIA DE VENTA una servidumbre a favor de las unidades inmobiliarias contiguas del mismo EL PROYECTO. EL COMPRADOR brinda su aceptación y conformidad, y declara haber sido informado que las mencionadas servidumbres serán perpetuas e indefinidas y otorgarán el derecho de paso a los propietarios de las unidades inmobiliarias contiguas del mismo EL PROYECTO.
- 9.5 En complemento de lo anterior, EL COMPRADOR declara haber sido informado por LA VENDEDORA que, durante el desarrollo de EL PROYECTO, los flujos y/o activos de EL PROYECTO, incluyendo el terreno matriz y las unidades inmobiliarias, podrán ser incorporados a un fideicomiso. En ese sentido, EL COMPRADOR reconoce que es absolutamente necesario que proceda a adherirse a dicho fideicomiso y, por lo tanto, se obliga a firmar los documentos públicos y privados necesarios para tal fin; en cuyo caso contrario, LA VENDEDORA estará facultada a proceder de acuerdo a la cláusula décimo tercera del presente contrato.

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 Habitación 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 20 meses 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 PLANO AHORRO CASA, si EL COMPRADOR no cumple con pagar cualquiera de las cuotas de este según el cronograma establecido en el Anexo A, así como cualquiera de las reprogramaciones o aplazamientos pactados con la entidad financiera y/o LA VENDEDORA. Asimismo, si EL COMPRADOR incumple con la Carta de Compromiso y/o se modifica por cualquier causa su perfil, historial, score o calificación crediticia ante la entidad financiera elegida por EL COMPRADOR para el financiamiento del precio de venta.
- c. Si el Comprador se niega a firmar la Escritura Pública dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la comunicación notarial respectiva que envíe para dichos efectos LA VENDEDORA.
- d. Si EL COMPRADOR no cumple con enviar o enviar incompletos los documentos requeridos por la entidad financiera, para obtener el financiamiento bancario para el pago del saldo de precio. Asimismo, si EL COMPRADOR no cumple con ejecutar los trámites y asumir los gastos que generen para EL COMPRADOR, en caso que éste haya decidido obtener un financiamiento bancario para el pago del precio de venta y/o no cumple con todas las obligaciones del contrato suscrito con dicha entidad y/o no cumple con pagar las cuotas de dicha deuda en el plazo y forma convenidos, generándose una obligación de pago a LA VENDEDORA, ejecución de garantía, ejecución de fianza o carta fianza en contra de LA VENDEDORA.

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

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

13.4 En el caso en que **LA VENDEDORA** resuelva este Contrato conforme a lo señalado en el numeral 13.2 y 13.3 de esta Cláusula, tendrá derecho al pago de una penalidad equivalente al veinte por ciento (20%) del PRECIO DE VENTA total pactado por el INMUEBLE MATERIA DE VENTA. Para estos efectos, LA VENDEDORA tendrá derecho a retener los importes pagados por EL COMPRADOR hasta alcanzar el monto antes referido, debiendo devolver el remanente a EL COMPRADOR –en caso corresponda- dentro de los (60) días calendario, siguientes a la resolución.

13.5 En el caso que **EL COMPRADOR** desista del presente contrato, deberá comunicar tal decisión a LA VENDEDORA mediante carta cursada con una anticipación no menor de quince (15) días a LA VENDEDORA para formalizar su desistimiento. En este caso, las partes acuerdan que LA VENDEDORA tendrá derecho al pago de una penalidad equivalente al veinte por ciento (20%) del PRECIO DE VENTA total pactado por el INMUEBLE MATERIA DE VENTA. Para estos efectos, la Vendedora tendrá derecho a retener los importes pagados por EL COMPRADOR hasta alcanzar el monto antes referido, debiendo devolver el remanente a EL COMPRADOR –en caso corresponda- dentro de los (60) días calendario, siguientes al documento que formaliza el desistimiento.

13.6 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que el hecho de que LA VENDEDORA no opte por la resolución del Contrato de acuerdo con lo establecido en los numerales 13.2 y 13.3 anteriores, no significará que ha renunciado a tal derecho ni al cobro de intereses moratorios regulado en el numeral 13.1, los mismos que se devengan desde el día siguiente de la fecha de vencimiento de las cuotas.

13.7 Sin perjuicio de lo señalado en los numerales anteriores, EL COMPRADOR declara haber sido informado por LA VENDEDORA de la posibilidad de que el Contrato sea resuelto por dos causales adicionales:

- a. Por causa imputable a LA VENDEDORA; en cuyo caso LA VENDEDORA estará obligada a restituir el PRECIO DE VENTA pagado por EL COMPRADOR dentro del plazo máximo de (120) días calendario siguientes a la resolución.
- b. Por causa de un Evento Sustancialmente Adverso en EL PROYECTO, la misma que opera de pleno derecho con la sola comunicación de LA VENDEDORA de hacer valer su derecho resolutorio en la presente cláusula.

Para efectos de la presente cláusula, las partes acuerdan que se entiende por Evento Sustancialmente Adverso la ocurrencia de un evento que, cambie sustancialmente de una manera adversa las condiciones del mercado de capitales y/o financiero y/o las condiciones financieras, políticas, económicas, del mercado inmobiliario, legales, cambiarias, bancarias locales y/o internacionales y/o la situación política y/o

económica de la República del Perú, tales como aumento excesivo en los precios en los materiales de construcción, apreciación o devaluación del tipo de cambio, mayores cargas impositivas o laborales, encarecimiento del crédito o cambio en las condiciones para su otorgamiento, entre otros; así como que cambie sustancialmente de una manera adversa las condiciones esenciales para el desarrollo y construcción del PROYECTO, tales como variaciones por parte de las entidades de servicios respecto de las factibilidades de servicios de energía eléctrica, agua, desagüe, gas natural y/u otros servicios que se había proyectado contar en el PROYECTO, variaciones y/o modificaciones y/o anulaciones por parte de autoridades de decisión y otorgamiento respecto del anteproyecto, las licencias y/o actos administrativos referidos a la habilitación urbana y/o las licencias y actos administrativos referidos a la edificación.

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

- 13.8 Adicionalmente, en caso se produzca la resolución por cualquiera de las causales de la presente cláusula, EL COMPRADOR declara haber sido informado que LA VENDEDORA estará facultada para cobrar y/o retener de la suma abonada hasta la fecha el monto correspondiente a cualquier promoción comercial, beneficio, bonos, premios por campañas, regalos, cortesías, bonificaciones y cualquier otra adicional que pueda recibir EL COMPRADOR, así como los obsequios entregados al adquirir el INMUEBLE MATERIA DE VENTA, los cuales se detallan en el Acuerdo sobre Entrega de Obsequios; sin perjuicio de la penalidad pactada.
- 13.9 Producida la resolución por cualquiera de las causales de la presente cláusula décima 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 ratificadoras 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, Edelnor, Calidda y cualquier otra entidad que se requiera para inscribir la titularidad de EL COMPRADOR sobre los suministros del INMUEBLE MATERIA DE VENTA.
- E. Realizar, ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de alcabala que corresponda, así como la emisión de la constancia de inafectación de alcabala, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza.
- F. Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en este contrato y en la Ley de Títulos Valores – Ley N° 27827.
- G. Delegar cualquiera de los poderes otorgados y reasumirlos cuando considere conveniente. Los mismos que pueden ser delegados por LA VENDEDORA a terceros.

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

Se deja expresa constancia que este poder es de uso facultativo para LA VENDEDORA y no exonera a EL COMPRADOR de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos de Lima y

ante la Municipalidad correspondiente, tampoco genera responsabilidad alguna para LA VENDEDORA por el no uso del poder.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: CESION DE POSICION CONTRACTUAL

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

CLAUSULA DECIMO SEPTIMA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

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

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

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

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

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

a la fecha de culminación del proceso judicial de anulación de laudo arbitral. En este caso, las partes deberán someterse expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del Cercado de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA VIGESIMA: BONO MIVIVIENDA SOSTENIBLE (BONO VERDE)

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

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

20.1 Información sobre consumos

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

20.2 Autorización de uso de datos personales

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL

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

Lima, **7 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 TANGUIS S.A.C.
Representante Legal
Jorge Luis Montero Urbina

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° xxxxxxxx

DESARROLLO TANGUIS S.A.C.
Representante Legal
Fernando Daniel Espinoza Molina

ANEXO A – DATOS DE LA COMPRAVENTA

I. EL COMPRADOR

Titular	XXXXXXXXXXXXX		
DNI N°	XXXXXXXXXXXXX	Estado civil	Soltero(A)
Nacionalidad	Peruana	Ocupación	Ingeniero Informatico
Dirección	XXXXXXXXXXXXX - Pueblo Libre		
Provincia	Lima	Departamento	Lima

II. LA VENDEDORA

Razón Social	DESARROLLO TANGUIS S.A.C.		
RUC N°	20601832161	Partida Electrónica N°	13856406 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima.
Dirección	Calle Amador Merino Reyna 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

Av. República de Panamá N° 4071-4073-4075-4077, Urb. del Fundo Limatambo Sur, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima.	La partida matriz de la fase 2 del proyecto inmobiliario denominado "D34" es la Partida Electrónica N° 15379232 del Registro de Predios de los Registros Públicos de Lima, la misma que fue independizada como área para futura ampliación con fecha 18.08.2023 y proviene de un predio de mayor extensión que corre inscrito en la Partida Electrónica N° 13364469 del Registro de Predios de los Registros Públicos de Lima.
--	--

IV. EL PROYECTO

Sobre el inmueble matriz se viene desarrollando la fase 2 del proyecto inmobiliario denominado "D34".

V. INMUEBLE MATERIA DE VENTA

Unidad inmobiliaria y N°	Área techada aprox. en m ²	Área ocupada aprox. en m ²
EDIFICIO B - DEPARTAMENTO N° 901	50.13m ²	52.77m ²

VI. PRECIO DE VENTA

Unidad inmobiliaria y N°	Precio de venta
EDIFICIO B - DEPARTAMENTO N° 901	S/424,941.00
Precio de venta total	S/424,941.00

Cuentas Bancarias

N° Cuenta	N° Cuenta CCI	Banco
191-9917731-0-99	00219100991773109954	Banco de Crédito del Perú

VII.- FORMA Y PLAZO DE PAGO

A la firma de la presente minuta de Compraventa de Bien Futuro	S/3,000.00 (Tres Mil y 00/100 Soles)
Pago Pendiente para completar la Cuota Inicial a cancelarse el día 30-Mayo-2025.	S/39,494.10 (Treinta Y Nueve Mil Cuatrocientos Noventa Y Cuatro y 10/100 Soles)
A la firma de la escritura pública de compraventa a cancelarse el día 01-Octubre-	S/382,446.90 (Trescientos Ochenta Y Dos Mil Cuatrocientos Cuarenta Y Seis y 90/100 Soles)

2025.	
Precio De Venta Total	S/424,941.00 (Cuatrocientos Veinticuatro Mil Novecientos Cuarenta Y Uno y 00/100 Soles)

PAGO PENDIENTE PARA COMPLETAR LA CUOTA INICIAL

Cuota	Fecha de Vencimiento	Monto
Letra - Letra 1	30-Mayo-2025	S/39,494.10 (Treinta Y Nueve Mil Cuatrocientos Noventa Y Cuatro y 10/100 Soles)

VIII.- FECHA DE ENTREGA

La fecha de entrega será el **31 de Diciembre 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**, ampliada en el asiento **D00002** de la Partida Electrónica N°15379232 del Registro de Predios de Lima.

X.- BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO

Banco de Crédito del Perú - BCP

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

DESARROLLO TANGUIS S.A.C.
Representante Legal
Jorge Luis Montero Urbina

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXX

DESARROLLO TANGUIS 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° XXXXXXXXXXXXX, y con domicilio en: JUAN VALER SANDOVAL 964, Distrito de Pueblo Libre, 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 Tanguis S.A.C. identificado(a) con RUC: 20601832161 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/3,000.00 (Tres Mil Y 00/100 Soles), tienen origen o provienen de:

ahorros personales

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

Lima, 7 de Mayo del 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° 10280381

(*)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 Tanguis S.A.C.**, IDENTIFICADO CON RUC N° 20601832161, CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE AMADOR MERINO REYNA 465, DISTRITO DE SAN ISIDRO. PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.; DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR JORGE LUIS MONTERO URBINA, IDENTIFICADO CON NÚMERO DE DNI N° 06674612, Y EL SEÑOR FERNANDO DANIEL ESPINOZA MOLINA, IDENTIFICADO CON DNI N° 00514277, SEGÚN PODERES QUE CORREN INSCRITOS EN LA PARTIDA N° 13856406, DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA; A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ COMO **LA VENDEDORA**.
- DE LA OTRA PARTE, XXXXXXXXXXXXXXXX, IDENTIFICADO(A) CON DNI N° XXXXXXXXXXXXXXXX, DE ESTADO CIVIL SOLTERO(A), CON DOMICILIO EN XXXXXXXXXXXXXXXX, DISTRITO DE XXXXXXXXXX, 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 7 DE MAYO DEL 2025, **LA VENDEDORA** CELEBRÓ A FAVOR DE EL COMPRADOR, UN CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL EDIFICIO B - DEPARTAMENTO N° 901, DEL **PROYECTO D34** QUE **LA VENDEDORA** VIENE CONSTRUYENDO SOBRE EL TERRENO UBICADO EN AV. REPÚBLICA DE PANAMÁ N°4071-4073-4075-4077, URB. DEL FUNDO LIMATAMBO SUR, DISTRITO DE SURQUILLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°13364469 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
2. HORNO
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, **7 DE MAYO DEL 2025**.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

DESARROLLO TANGUIS S.A.C.
Representante Legal
Jorge Luis Montero Urbina

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXX

DESARROLLO TANGUIS 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 7 de Mayo del 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXXXXXXXX

CUADRO DE ACABADOS BASE

SALA COMEDOR Y CORREDOR	
Piso	SPC color natural o Similar
Contrazócalo	MDF color natural o Similar
Muro	Papel mural o Similar.
Cielo Raso	Pintura color Blanco o similar.
Puerta	Termolaminada color blanco 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

TERRAZA BALCÓN	
Piso	Cerámica color gris claro o Similar
Contrazócalo	Cerámica color gris claro o Similar
Muro	Pintura color Blanco o similar
Cielo Raso	Pintura color Blanco o similar
Carpintería Metálica	Barandas de aluminio con vidrio templado

DORMITORIO PRINCIPAL	
Piso	SPC color natural o Similar
Contrazócalo	MDF color natural o Similar
Muro	Papel mural o Similar.
Cielo Raso	Pintura color Blanco o similar.
Puerta	Termolaminada color blanco o Similar
Cerrajería	Cerradura tipo bola o similar
Clóset	Clóset con puertas de melamine color Lino mate o Similar
Ventana	Perfiles de aluminio color natural o Similar, con vidrio incoloro

DORMITORIO SECUNDARIOS	
Piso	SPC color natural o Similar
Contrazócalo	MDF color natural o Similar
Muro	Papel mural o Similar.
Cielo Raso	Pintura color Blanco o similar.
Puerta	Termolaminada color blanco o Similar
Cerrajería	Cerradura tipo bola o similar
Clóset	Clóset con puertas de melamina color Lino mate o Similar
Ventana	Perfiles de aluminio color natural o Similar, con vidrio incoloro

BAÑO PRINCIPAL	
Piso	Cerámica color gris claro o Similar
Zócalo	Cerámica color gris claro o Similar
Muro detalle	Cerámica decorativo color blanco o Similar.
Muro	Pintura color Blanco o similar
Cielo Raso	Pintura color Blanco o similar
Mueble Bajo	Mueble de Melamine (1 cajón y nicho) color nogal 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	Termolaminada color blanco o Similar
Cerrajería	Cerradura tipo bola o similar
Ventana	Vano con equipo de extracción axial

BAÑO SECUNDARIO	
Piso	Cerámica color gris claro o Similar
Zócalo	Cerámica color gris claro o Similar
Muro detalle	Cerámico decorativo en pared de ducha o Cerámica color gris claro o similar.
Muro	Pintura color Blanco o similar
Cielo Raso	Pintura color Blanco o similar

Mueble Bajo	Mueble de Melamine (1 cajón y nicho) color nogal 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	Termolaminada color blanco o Similar
Cerrajería	Cerradura tipo bola o similar
Ventana	Vano con equipo de extracción axial

COCINA	
Piso	Cerámica color gris claro o Similar
Contrazócalo	Cerámica color gris claro o Similar
Zócalo	Cerámica color gris o Similar
Muro	Pintura color Blanco o similar
Cielo Raso	Pintura color Blanco o similar
Mueble Cocina	Muebles altos y bajos de Melamine color blanco y manzano o Similar. Tableros de Granito color blanco o similar
Lavadero	Poza Lavadero de acero inoxidable empotrado en Tablero de Granito
Grifería	Monocomando o Similar

CLOSET DE LAVADO	
Piso	Cerámica color gris claro o Similar
Zócalo y Contrazócalo	Cerámica color gris claro o Similar
Muro	Pintura color Blanco o similar
Cielo Raso	Pintura color Blanco o similar
Lavadero	Lavadero a la pared color blanco o Similar
Grifería	Grifo simple, acabado cromado

- 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.



CUADRO DE ACABADOS

SÓTANOS	
Piso	Concreto frotachado
Contrazócalo	Pintado color negro
Muro	Solaqueado, pintado con cal nieve
Cielo Raso	Limpeza (no se solaquea ni se pinta)

DEPÓSITOS	
Piso	Acabado cemento semipulido
Contrazócalo	Pintado color negro
Muro	Solaqueado, pintado con cal nieve
Cielo Raso	Limpeza (no se solaquea ni se pinta)

Memoria del Proyecto EDIFICIO D34-F2

1. EL PROYECTO: EDIFICIO D34-F2

DESARROLLO TANGUIS SAC propietaria del **INMUEBLE** ubicado en la Av. República de Panamá N° 4071- 4073- 4075-4077, Urb, Del Fundo Limatambo Sur, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima; con un área total de 13,071 m² y cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Partida No 13364469 del Registro de Predios de Lima.

Mediante Resolución No. 138-2023-MDS-GDU de fecha 10 de julio del 2023, la Municipalidad Distrital de Surquillo aprobó a favor de **DESARROLLO TANGUIS S.A.C** la licencia de construcción de una (1) torre de veinte (20) pisos.

EDIFICIO D34-F2 es una edificación multifamiliar que contará con 180 departamentos, 213 estacionamientos y 110 depósitos.

2. ÁREAS Y ZONAS COMUNES DEL PROYECTO: EDIFICIO D34-F2

La Fase 2 del EDIFICIO D34 cuenta con un área techada aproximada de 18, 829.34 m².

Cuenta con las siguientes zonas comunes:

- Piscina
- Yoga Room
- Coworking 2
- Sala de Juegos
- Zona kids (Área sin techar)
- Movie Room
- Play Bar
- Bañador de mascotas
- Training park (Área sin techar)
- Pet park (Área sin techar)
- Lobby2
- Salón VIP
- Karaoke
- Terraza (BBQ, pizza, Caja China, Zona Zen)

Adicionalmente, se informa al comprador que ya se ha entregado en la fase anterior, lo siguiente:

1. Lobby 1
2. Sala de Administración
3. Lavandería
4. Coworking
5. Zona para niños
6. Gimnasio
7. Coworking 1

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

Áreas comunes para todas las fases del proyecto:

1. Lobby

2. Sala de Administración
3. Circulación vehicular y peatonal

3. MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN, ACCESO A ESTACIONAMIENTOS Y COMUNICACIÓN INTERNA EN EL PROYECTO: EDIFICIO D34-F2

La edificación de la Fase 2 del **PROYECTO D-34** 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 D34-F2

DESARROLLO TANGUIS SAC informa a **EL COMPRADOR** que **EL PROYECTO** cuenta con **tipologías de 1D**: de 41.18m², 41.96 m², 43.05 m², 50.67m², 52.55 m², 52.77 m², 52.81 m² y 54.41 m²; **tipologías 2D**: de 41.96 m², 54.82 m², 56.20m², 57.33 m², 57.65 m², 57.82 m², 57.84 m², 59.42 m², 68.00m², 68.07m², 68.53 m² y 69.92m²; **tipologías de 3D**: de 80.03 m² y 80.59 m².

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

Las tipologías de 1D+E cuentan con 1 dormitorio, 1 estudio y 2 baños: 1 baño de uso común y el otro incorporado al dormitorio principal.

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 2D+E cuentan con 2 dormitorios, 1 estudio 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 TANGUIS S.A.C** le hace entrega de un **Plano de Distribución** como anexo del **Contrato**.

5. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DEL PROYECTO E INFORMACIÓN RELEVANTE: D34 - Fase 2

5.1 El **EDIFICIO D34-F2** tiene proyectado contar con servicios de agua, desagüe, electricidad y gas natural; cuya solicitud es tramitada por **DESARROLLO TANGUIS 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 TANGUIS S.A.C.** que puedan generar retrasos en la instalación definitiva de cualquier de estos servicios, **DESARROLLO TANGUIS 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.

5.2 Se informa a **EL COMPRADOR** que el **EDIFICIO D34-F2** tendrá una Subestación Eléctrica que ocupará un área que será entregada en servidumbre perpetua a una entidad de servicio de electricidad.

5.3 **DESARROLLO TANGUIS S.A.C.** informa a **EL COMPRADOR** que las Diez (10) 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.

5.4 **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 TANGUIS 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 TANGUIS 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 -.

5.5 El **EDIFICIO D34-F2** estará certificado como edificación sostenible en el marco del programa del Bono MiVivienda Sostenible (Bono Verde). Para estos efectos, aquellos departamentos del **EDIFICIO D34-F2** 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 DISTRIBUCIÓN



tipo

1D+E

área total

52.77 m²

1. KITCHENETTE
2. SALA COMEDOR
3. LAVANDERIA
4. ESTUDIO

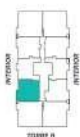
5. BAÑO COMPLETO
6. BAÑO DORM. PRINCIPAL
7. DORMITORIO PRINCIPAL

B901

área techada
50.13 m²

vista
Torre A

área balcón
2.64 m²



Los programas, tipos, distribución y superficies en este plano se refieren al área construida y con superficies referenciadas, por lo que no se incluyen los espacios de circulación ni el área de estacionamiento. La documentación, especificaciones y materiales se encuentran en los planos. Los nombres, materiales, acabados y detalles de construcción se encuentran en los planos de construcción de cada departamento y dentro del desarrollo del proyecto arquitectónico de construcción definitiva.

Surquillo, 22 de Noviembre del 2017.

CARTA N° 401 - 2017-GDU/MDS

GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.C.
Calle Las Camelias N° 164 Departamento 301.
Distrito de San Isidro.

Ref. Expediente N° 7205-17.
Revisión de Anteproyecto en Consulta - Modalidad C.

Sirva la presente para expresar un cordial saludo y a su vez en atención al expediente de la referencia mediante el cual se solicita Revisión de Anteproyecto en Consulta – Modalidad C, hacer de su conocimiento lo siguiente:

Que, en sesión de fecha 21/11/17, la comisión Técnica Calificadora de Proyectos – Especialidad de Arquitectura emitió dictamen **CONFORME** a la revisión de los planos presentados.

Asimismo la comisión Técnica Calificadora de Proyectos – Especialidad de Índeci (Cenepred) emitió **OPINION FAVORABLE** a los planos de seguridad y evacuación presentados.

Nota: Se adjunta Acta de Verificación y Dictamen.

Atentamente,


ARACELY CECILIA GUEVARA PURISACA
GERENTE DE DESARROLLO URBANO

CARGO DE RECEPCIÓN

Nombre:
DNI :
Fecha :
Parentesco:
Firma :



PERU

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

FORMULARIO UNICO
DE EDIFICACION - FUE
ACTA DE VERIFICACION Y DICTAMEN

SOLICITANTE : GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.C.
Nº DE EXPEDIENTE : 7205-17
Nº DE ACTA :
FECHA : 21 de Noviembre del 2017.
REVISION DE ANTEPROYECTO EN CONSULTA- MODALIDAD C. (2º Rev.)

USO: Vivienda - Comercio

ZONIFICACION: CZ (Comercio Zonal)

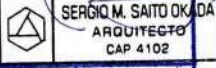
ASISTENTES				
INTEGRANTES	FECHA	APELLIDOS Y NOMBRES	CAP/ CIP	FIRMA
PRESIDENTE DE LA COMISION	21/11/2017	ANA CECILIA GUEVARA PURISACA	12063	
DELEGADO ARQUITECTO	21/11/2017	HURTADO VALDEZ PEDRO AUGUSTO	3505	
DELEGADO ARQUITECTO	21/11/2017	SAITO OKADA SERGIO MANUEL	4102	
DELEGADO INGENIERO CIVIL				
DELEGADO INGENIERO SANITARIO				
DELEGADO INGENIERO ELECTRICISTA				
DELEGADO AD-HOC INC				
DELEGADO AD-HOC INGENIA				
DELEGADO AD-HOC INDECA, CENEPRED	21/11/2017	MONICA DEL ROSARIO FLORES LLORACH.	3167	
DELEGADO C.C.B.V.P.				
DELEGADO				

DICTAMEN DE LA COMISION TÉCNICA					
DICTAMEN	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INST. ELECTRICAS	INDECI
CONFORME	X				OPINION FAVORABLE
CONFORME CON OBSERVACIONES					
NO CONFORME					

EXPEDIENTE N° 7205-17
DICTAMEN: CONFORME

PARA PROYECTO DEBERA CONSIDERAR:

1. Sustentar la solución propuesta con la mitigación del Impacto Vial considerada. (D.S. N° 011-VIV. – 2017 artículo 61.1).
2. Presentar la información de nivel de proyecto necesaria. (RNE GE. 020 artículo 1, 7 y 9).
3. Presentar la arquitectura compatibilizada con las especialidades. (RNE G.030 artículo 19; GE.030 artículo 56).
4. Las barandas de las escaleras y balcones deben cumplir con la norma de altura (A.010 artículo 33 a) y distanciamiento de elementos de cierre. (A.010 artículo 33c).
5. Actualizar las plantas en cotas, niveles, nombre de ambientes y compatibilizarla en los cortes.

 MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO GERENCIA DE DESARROLLO URBANO SUB-GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO	
ANTEPROYECTO EN CONSULTA	
☒ CONFORME ☐ CONFORME CON MODIFICACIONES	☐ NO CONFORME
Firma y Sello de Delegado de Gerencia  	
N° Expediente: 7205-17 N° Revisión: 2ª Rev.	Fecha: 2 NOV. 2017

CERTIFICACION DE ACTA

EL PRESIDENTE DE LA COMISION TECNICA DE PROYECTOS CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DE LO OCURRIDO EN LA SESION. REQUIRIENDO SE INCLUYA LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS. LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, LUEGO DE SU LECTURA Y APROBACION.


ANA CECILIA GUEVARA PINEDA
 GERENTE DE DESARROLLO URBANO

FIRMA DEL PRESIDENTE DE LA COMISION
 TÉCNICA DE PROYECTOS

REVISIÓN DE ANTEPROYECTO EN CONSULTA – MODALIDAD C: (2º Revisión).**EXPEDIENTE N° 7205-17****OPINIÓN INDECI POR DELEGACION DEL CENEPRED: OPINION FAVORABLE**

PARA PROYECTO NECESARIAMENTE DEBERA:

1. Indicar que la puerta cortafuego al ingreso del vestíbulo desde el cuarto de bombas (E1-E1) tiene resistencia 90 minutos. Lo mismo al ingreso. Esc A1 y A2. RNE A.010 artículo 26B inciso 15.
2. Colocar alarma contra incendios al interior de cada departamento. Bloque G – Piso 1. RNE A.010 artículo 28 a.
3. Indicar altura de parapetos o barandas alrededor de los equipos de las azoteas.(Bloque E) RNE A.010 artículo 33.
4. Colocar detectores de humo en salón de usos múltiples (Bloque) I. RNE A.130 artículo 56. *y otros.*
5. Colocar luces de emergencia en rutas de evacuación de la azotea. Bloque E, I, H. RNE A.130 artículo 40.
6. Revisar estaciones manuales de alarma al ingreso de las escaleras. Bloque E, I. RNE A.130 artículo 63.
7. Colocar gabinete de manguera de agua contra incendios planta típica, azotea (Bloque E) Bloque I, Bloque J, H. RNE A130 artículo 69.
8. Considerar la administración de humos en caso de incendios en los sótanos. RNE A.130 artículo 69.
9. La escalera E1 debe llegar a un espacio compartimentado resistente al fuego. RNE A.130 artículo 26B inciso 3.
10. Compatibilizar con Arquitectura.
11. Indicar en planos, ancho de muros cortafuego, ancho de pasos de escaleras, material de muros cortafuego.
12. Indicar que las puertas cortafuego son certificadas. RNE A130 artículo 6.

INDECI POR DELEGACION DEL CENEPRED	
☒ OPINION FAVORABLE	☐ OPINION NO FAVORABLE
Firma y Sello de Delegado revisor. <i>[Firma]</i>	
MÓNICA FLORES LLORACH ARQUITECTA	

CERTIFICACIÓN DE ACTA

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

MUNICIPALIDAD DE BAZZILLO

 ARQ. CECILIA GUEVARA FLORES
 GERENTE DE DESARROLLO URBANO
 FIRMA DEL PRESIDENTE DE LA COMISION
 TECNICA DE PROYECTOS

Nº Exp: 7205-17 Nº Revisado: 2º 200 Fecha: 21 NOV 2017

ANEXO II



FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIÓN - FUE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURQUILLO
 SUB GERENCIA DE ADMINISTRACION DOCUMENTARIA Y ARCHIVO
 EXP. N° 4205-17
 Municipalidad de N° de Expediente: 27 OCT. 2017

1. SOLICITUD DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN:

1.1 TIPO DE TRÁMITE:

☒ ANTEPROYECTO EN CONSULTA ☐ REGULARIZACIÓN DE LICENCIA
☐ LICENCIA DE EDIFICACIÓN ☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA
☐ MODIFICACIÓN DE PROYECTO

1.2 TIPO DE OBRA:

☒ EDIFICACIÓN NUEVA POR ETAPAS: SI ☒ NO ☐ N° de Etapas: 10 Etapa: ☐ por Autorizar

☐ AMPLIACIÓN ☐ CERCADO
☐ REMODELACIÓN ☐ ACONDICIONAMIENTO (*)
☐ DEMOLICIÓN TOTAL ☐ REFACCIÓN (*)
☐ DEMOLICIÓN PARCIAL ☐ PUESTA EN VALOR HISTORICO MONUMENTAL (*)

(*) Sólo para obras que se ejecutan en bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

1.3 MODALIDAD DE APROBACIÓN:

☐ A APROBACIÓN AUTOMÁTICA CON FIRMA DE PROFESIONALES ☒ C APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN PREVIA POR:
☒ COMISIÓN TÉCNICA
☐ REVISORES URBANOS

☐ B APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN POR:
☐ MUNICIPALIDAD ☐ D APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN PREVIA POR:
☐ REVISORES URBANOS ☐ COMISIÓN TÉCNICA
☐ REVISORES URBANOS

1.4 ANEXOS QUE SE ADJUNTA:

☐ A - DATOS DE CONDÓMINOS - PERSONAS NATURALES
☐ B - DATOS DE CONDÓMINOS - PERSONAS JURÍDICAS

2. ADMINISTRADO: (Según art. 9 de la Ley N° 29090) PROPIETARIO SI ☐ NO ☒

2.1 PERSONA NATURAL: (En caso de condóminos, los datos deben consignarse en el Anexo A)

Apellido Paterno: _____ Apellido Materno: _____ Nombre(s): _____
 N° DNI / CE: _____ Teléfono: _____ Correo Electrónico: _____
 Domicilio: _____
 Departamento: _____ Provincia: _____ Distrito: _____
 Urbanización / A.H. / Otro: _____ Mz. Lote: _____ Sub Lote: _____ Av. / Jr. / Calle / Pataje: _____ N°: _____ Int: _____
 Estado Civil: Soltero(a) ☐ Casado(a) ☐ Viudo(a) ☐ Divorclado(a) ☐
 Cónyuge: _____
 Apellido Paterno: _____ Apellido Materno: _____ Nombre(s): _____
 N° DNI / CE: _____ Teléfono: _____ Correo Electrónico: _____

A circular stamp, possibly a library or archival mark, with a signature written across it. The signature is in cursive and appears to be 'J. H. ...'. The stamp is located in the bottom right corner of the page.

03

5. DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN: (Marcar con X en el casillero que corresponda)

☐ Documento que acredite el derecho a edificar	☐ Copia documento y () planos que acreditan la declaratoria de fabrica o de edificación de ser el caso(4)
☐ () Certificado Facilidad de Servicios de: Agua () Alcantarillado () Energía Eléctrica () Otros ()	☐ () Copia de planos y documentos de independización del inmueble materia de solicitud(2) (4)
☒ Plano de Ubicación y Localización según formato	☐ Copia del Reglamento Interno (2) (4)
☒ (5) Planos de Arquitectura	☐ Copia del Certificado de Finalización de obra o de Conformidad de obra y Declaratoria de Fabrica, de ser el caso (4)
☒ (2) Plano de seguridad y evacuación	☐ Copia de la Licencia de obra o de Edificación, de ser caso (4)
☐ () Planos de Estructuras	☐ Autorización de la Junta de Propietarios (2)
☐ () Planos de Instalaciones Sanitarias	☐ Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) (3)
☐ () Planos de Instalaciones Eléctricas	☐ () Informe(s) Técnico(s) Favorable de Revisor(es) Urbano(s)
☐ () Plano de cerramiento, para demolición total en Modalidad C y D	☐ Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia, para trámite de Licencia de Regularización de Edificaciones.
☐ () Planos de Instalaciones	☐ Documento que acredite la fecha de ejecución de la Obra para el trámite de Licencia de Regularización de Edificaciones.
☐ () Plano de sostenimiento de excavaciones	☐ Autorizaciones para uso de explosivos: SUCAMEC () Otros (de corresponder)
☒ (2) Memoria(s) Descriptiva(s) de cada especialidad	☐ Copia del cargo del documento dirigido a los propietarios y/u ocupantes de las edificaciones colindantes comunicando fecha y hora de las detonaciones, en el caso de uso de explosivos.
☐ Estudio de Mecánica de Suelos	☐ () Copia(s) de comprobante(s) de pago por revisión de proyecto
☐ Certificación Ambiental	☐ Archivo digital
☐ Estudio de Impacto Vial (1)	
☐ Carta de Seguridad de Obra	
☐ Otros:	

(1) De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29090 y su reglamento, según corresponda.
 (2) Para inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.
 (3) Se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, incluye póliza de responsabilidad civil.
 (4) Solo para ampliaciones, remodelaciones, demoliciones totales y demoliciones parciales.

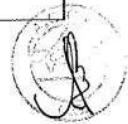
Numero de recibo de pago de la tasa municipal correspondiente

Fecha de pago de tasa municipal correspondiente / / Monto pagado S/

5.1 VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS: (Para ser llenado por la Municipalidad)

Fecha: _____

Sello y Firma del Funcionario Municipal que verifica



6. PROYECTO:

6.1 CUADRO DE ÁREAS (m²):

Pisos	Superficie (m²)	Extensión (m²)	Demolición (*)	Asignación (m²)	Remodelación (m²)	SUB-TOTAL (m²)
SOLOANO 512.56						57,059.13
SOBRE PASANTE	SS a P2.7+A					137,109.07
Otros (****)						
A. TECH. PARCIAL						
ÁREA TECHADA TOTAL						194,168.20
ÁREA LIBRE				48.68 () %		6363.96 m²

(*) Para edificaciones nuevas consignar información sólo en esta columna.
 (**) Para el cálculo del área subtotal se resta al área a demoler.
 (***) Para remodelación no se suma al área subtotal.
 (****) Detallar el área acotada (plazas, superficies, sótanos, semisótanos, etc.) en el rubro 8 Observaciones.

7. VALOR DE OBRA:

7.1 TIPO DE OBRA Y VALOR ESTIMADO: (Cuando exista más de un tipo de Obra, tener los rubros que correspondan)

a) Para edificación nueva o ampliación, el valor de obra se calcula en base a los Valores Unitarios Oficiales de Edificación, actualizados de acuerdo a los índices aprobados por el INEI. b) Para remodelación, refacción, puesta en valor y acondicionamiento, en base al presupuesto estimado de la obra. c) Para demolición, en base a los Valores Unitarios Oficiales de Edificación actualizados, aplicando la máxima depreciación por antigüedad y estado de conservación.

Tipo de Obra	Unid.	Área	Valor Unitario (B/L)	Presupuesto Estimado (B/L)
EDIFICACIÓN NUEVA	m²	194,168.20	757.47	191,735,730.49
AMPLIACIÓN	m²			
REMODELACIÓN	m²	(No corresponde)	(No corresponde)	
REFACCIÓN	m²	(No corresponde)	(No corresponde)	
ACONDICIONAMIENTO	m²	(No corresponde)	(No corresponde)	
PUERTA EN VALOR	m²	(No corresponde)	(No corresponde)	
CERCADO	m²	(No corresponde)	(No corresponde)	
DEMOLICIÓN (**)	m²			
OTROS	m²			
VALOR DE OBRA TOTAL (*)				B/. 191,735,730.49

(*) No aplicable para calcular honorarios y derechos.
 (***) De tratarse de demolición parcial, consignar los valores de la edificación remanente.
 (****) Aplica sólo para obras que se ejecuten en bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

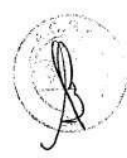
8. OBSERVACIONES Y/O CONSIDERACIONES: (Indicar monto y número de recibos de derechos de trámite recibidos)

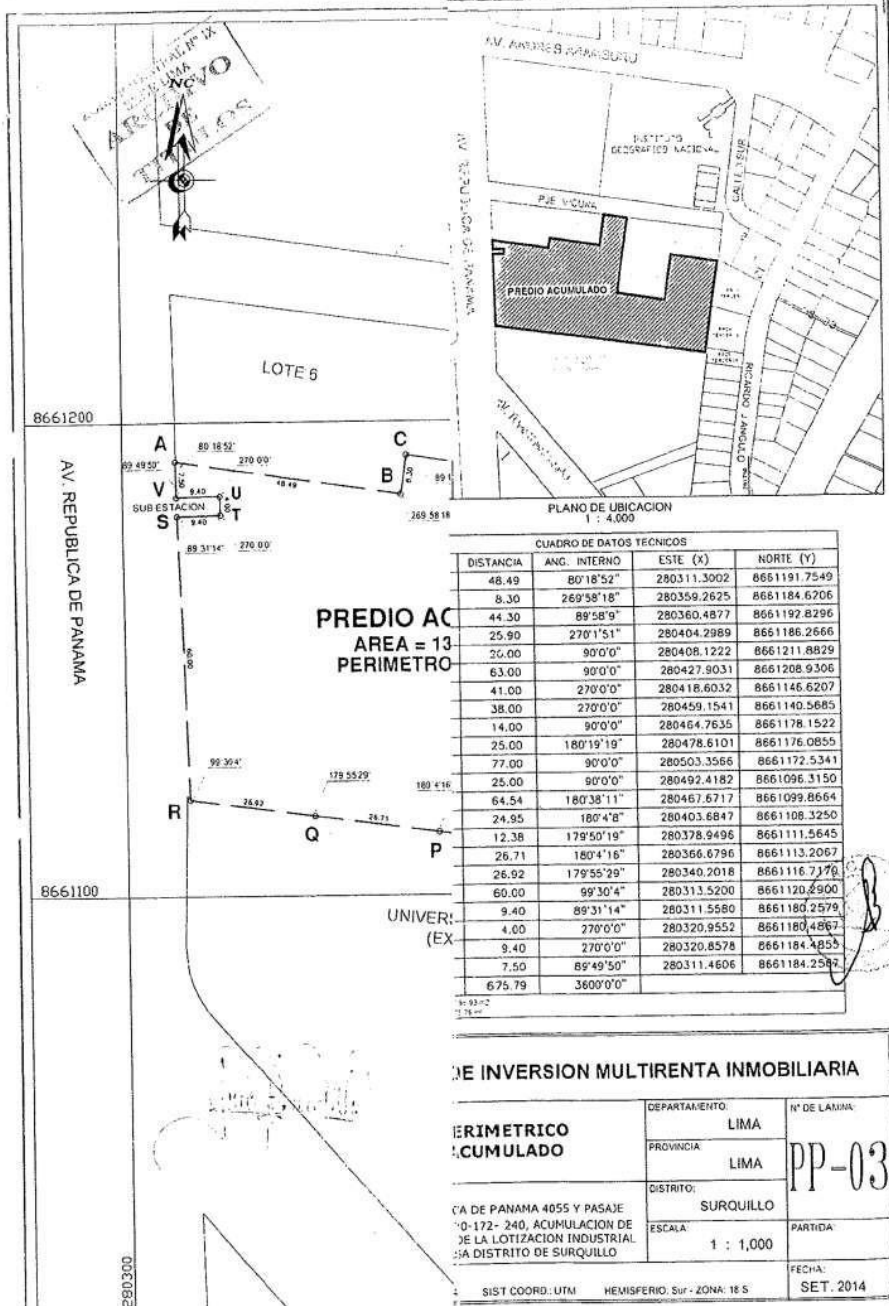
- El cuadro de áreas aparece desglosado por pisos en el plano PU y se adjunta al FUE cuadro de áreas techadas por pisos y niveles.

- Se adjunta PLANO DEL TÍTULO ARCHIVADO como descripción del área de medidas perimétricas dada su irregularidad (punto 3.2 del FUE)



	F0	A	F1	B	F2	C	D	F3	E	F4	F5.1	F5.2	F6	G	H	F7a	F7b	I	F8	F9	SUBTOTAL
S1			1,389.61	1,299.78	1,299.30	1,303.59	1,303.59	1,303.59	1,560.78		1,560.78	1,452.36	1,452.36	1,452.36	64.40	1,392.48	749.46	11,860.04			
S2			1,496.31	1,299.78	1,299.30	1,303.59	1,303.59	1,303.59	1,560.78		1,560.78	1,452.36	1,452.36	1,452.36	64.40	1,392.48	749.46	11,966.74			
S3			1,496.31	1,299.78	1,299.30	1,303.59	1,303.59	1,303.59	1,560.78		1,560.78	1,452.36	1,452.36	1,452.36	64.40	1,392.48	749.46	11,966.74			
S4			1,496.31	1,299.78	1,299.30	1,303.59	1,303.59	1,303.59	1,560.78		1,560.78	1,452.36	1,452.36	1,452.36	64.40	1,392.48	749.46	11,966.74			
S5			1,496.31	1,299.78	1,299.30	1,303.59	1,303.59	1,303.59	1,560.78		1,560.78	1,452.36	1,452.36	1,452.36	64.40	1,392.48	749.46	11,966.74			
S6			389.79	0.00	284.28	0.00	0.00	0.00	377.84		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	280.13	0.00	1,172.04			
SUBTOTAL	30.71		6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30	6,983.30
S7	30.71		857.32	607.72	748.27	748.27	748.27	748.27	985.36		985.36	0.00	607.43	607.43	607.43	450.37	625.99	576.77	6,707.53		
P1			611.14	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P2			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P3			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P4			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P5			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P6			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P7			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P8			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P9			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P10			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P11			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P12			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P13			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P14			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P15			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P16			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P17			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P18			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P19			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P20			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P21			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P22			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P23			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P24			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P25			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P26			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
P27			615.18	621.03	615.18	615.18	615.18	615.18	650.01		650.01	358.90	618.48	618.48	618.48	621.03	617.86	513.25	6,188.34		
A			121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69		121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69	121.69
SUBTOTAL	30.71	15,555.07	22,613.33	15,015.23	23,691.54	17,733.13	22,613.33	17,733.13	22,613.33	8,254.70	18,274.09	17,502.27	17,502.27	17,502.27	3,618.62	24,090.69	16,364.36	194,168.20			
TOTAL	30.71	22,919.62	15,015.23	23,691.54	17,733.13	22,613.33	22,613.33	22,613.33	22,613.33	8,254.70	18,274.09	17,502.27	17,502.27	17,502.27	3,618.62	24,090.69	16,364.36	194,168.20	8%	100%	





9. PROYECTISTAS:

9.1 ARQUITECTURA

GEMA TERESA MARTI SANJUAN

Nombre(s) y Apellidos

16031

Nº CAP N° Planos

9.2 ESTRUCTURAS

Nombre(s) y Apellidos

Nº CIP N° Planos

9.3 INSTALACIONES SANITARIAS

Nombre(s) y Apellidos

Nº CIP N° Planos

9.4 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Nombre(s) y Apellidos

Nº CIP N° Planos

9.5 OTRAS : (*)

Nombre(s) y Apellidos

Nº CAP / CIP N° Planos

Nombre(s) y Apellidos

Nº CAP / CIP N° Planos

Nombre(s) y Apellidos

Nº CAP / CIP N° Planos

Nombre(s) y Apellidos

Nº CAP / CIP N° Planos

Nombre(s) y Apellidos

Nº CAP / CIP N° Planos

Nombre(s) y Apellidos

Nº CAP / CIP N° Planos

(*) Para el trámite de regularización consignar los datos del constataador de obra.

10. DECLARACIÓN Y FIRMA:

DÍA ☐ MES ☐ AÑO ☐

1. El suscrito declara que la información y documentación que presenta son ciertas y verdaderas, respectivamente.
(El administrado debe visar cada una de las páginas que forman parte del presente formulario).


Ana Cecilia Garza Balle
Firma del Administrado

GEMA TERESA MARTI SANJUAN
ARQUITECTA
C.A.P. 16031





08

Municipalidad:		Expediente N°	:	
		Fecha de emisión	:	
		Fecha de vencimiento	:	

RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓNN°:

ADMINISTRADO:		PROPIETARIO:	☐ SI
			☐ NO

LICENCIA DE:

USO :		ZONIFICACIÓN:		ALTURA:	m
					Pisos

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

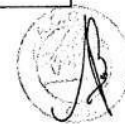
Departamento		Provincia		Distrito	
Urbanización / A.H. / Otro	Mz.	Lote	Sub Lote	Av. / Jr. / Calle / Pasaje	N° Int.

ÁREA TECHADA TOTAL:	m²	TOTAL N° DE PISOS:	
		N° Sótano(s)	:
		Semisótano	:
		Azotea	:

OBSERVACIONES (1):

1. Cuando el administrado no sea el propietario, debe indicarse en observaciones los datos del propietario (nombre completo, documento de identidad).
2. A excepción de los obras preliminares, para el inicio de la ejecución de la(s) obra(s) autorizada(s) con la licencia, el administrado debe presentar el Anexo II.
3. La obra a ejecutarse debe ajustarse al proyecto autorizado. Ante cualquier modificación sustancial que se efectúe sin autorización, la Municipalidad puede disponer la adopción de medidas provisionales de inmediata ejecución previstas en el numeral 6 del artículo 10 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
4. La Licencia tiene una vigencia de 36 meses prorrogable por única vez por 12 meses, debiendo ser solicitada dentro de los 30 días calendario anteriores a su vencimiento.
5. Vencido el plazo de la Licencia, ésta puede ser revalidada 36 meses, por única vez.

 Sello y firma del Funcionario Municipal que otorga la Licencia



RESOLUCIÓN DE NUMERACION

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Numeraciones

[illegible]

Seillo y firma del Funcionario Municipal que otorga la numeracion



DECLARACION JURADA DE VIGENCIA DE PODER

APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL PERSONA NATURAL ☒ PERSONA JURÍDICA ☐

GÁLVEZ BALLENAS ANA CECILIA

Apellidos y Nombre(s)

09399069

N° DNI / CE

422-1845

Teléfono

acgavez36@grupoiaf.com

Correo Electrónico

Domicilio

LIMA

Departamento

LIMA

Provincia

SAN ISIDRO

Distrito

				LAS CAMELIAS	164	301
Urbanización / A.H. / Otro	Mz.	Lote	Sub Lote	Av. / Jr. / Calle / Pasaje	N°	Int.

Poder inscrito en:

C 0004

Asiento

Fojas

Tomo

o en:

1279602

Ficha

Partida Electrónica

Registro de Mandatos

☐

Registro Mercantil

☐

Oficina Registral de:

LIMA

Declaro tener representación vigente según la información consignada en la presente Declaración Jurada, por lo que comprobarse fraude o falsedad en ellas se me aplicaran las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de declarar la nulidad de la autorización sustentada en dicha información y de interposición de la correspondiente denuncia penal, para lo cual firmo el presente documento.

Fecha: _____


 Ana Cecilia Gálvez Ballenas
 GERENTE GENERAL

FIRMA DEL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL



DECLARACION JURADA DE INSCRIPCION REGISTRAL DEL PREDIO MATRIZ

ADMINISTRADO

PROPIETARIO

☐

DERECHO A EDIFICAR

☒

APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL:

PERSONA NATURAL

☒

PERSONA JURIDICA

☐

GÁLVEZ BALINAS ANA CECILIA

09399069

Apellidos y Nombre(s)

N° DNI / CE

Domicilio

LIMA	LIMA	SAN ISIDRO
Departamento	Provincia	Distrito
		LAS CAMELIAS
Urbanización / A.H. / Otro	Mz.	Lote
		Sub Lote
		Av. / Jr. / Ca. / Pje
		N° Int.
		164 301

Propiedad
Individual☒Propiedad
Conyugal☐En
Copropiedad☐N° de
Condóminos☐

Inscrito en el Registro de Predios de:

Asiento	Foja	Tomo	o en:	Ficha	Partida Electrónica
					13364469
Asiento	Foja	Tomo	o en:	Ficha	Partida Electrónica

Otros:

--

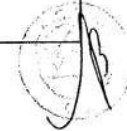
Declaro que la propiedad se encuentra debidamente inscrita según la información consignada en la presente Declaración Jurada, por lo que de comprobarse fraude o falsedad en ellas se me aplicaran las sanciones administrativas correspondientes sin perjuicio de declarar la nulidad de la autorización sustentada en dicha información y de interposición de la correspondiente denuncia penal, para lo cual firmo el presente documento.

Fecha:

C. A. Gálvez

Ana Cecilia Gálvez L.

FIRMA DEL ADMINISTRADO



DECLARACION JURADA HABILITACION PROFESIONAL

Declaro estar habilitado en el ejercicio profesional como proyectista para el diseño del proyecto y elaboración de planos correspondientes a mi especialidad del inmueble ubicado en:

LIMA	LIMA	SURQUILLO
Departamento	Provincia	Distrito
LIMATAMBO SUR	REP. DE PANAMA	1055
Urbanización / A.H. / Otro	Mz.	Lote Sub Lote
	Av. / Jr. / Calle / Pasaje	N°
		Int.

Así mismo declaro que todos los datos consignados en el proyecto y en la presente declaración son verdaderos, sometiéndome a las sanciones de ley vigente en caso de falsedad de la presente declaración, para lo cual sello y firmo el presente documento.

GEMATERESA MARTI SANJUAN CAP 16031

Nombre(s) y Apellidos

N° CAP/CIP

Sello y Firma

CA. LIZARDO ALZAMORA ESE N° 110 DPTO 202

SAN ISIDRO

Dirección (Av./Calle/Jr.)

Distrito

gemma.marti@icequip.com

Correo Electrónico

Notificar por correo electrónico ☒

Nombre(s) y Apellidos

N° CAP/CIP

Sello y Firma

Dirección (Av./Calle/Jr.)

Distrito

Correo Electrónico

Notificar por correo electrónico ☐

Nombre(s) y Apellidos

N° CAP/CIP

Sello y Firma

Dirección (Av./Calle/Jr.)

Distrito

Correo Electrónico

Notificar por correo electrónico ☐

Nombre(s) y Apellidos

N° CAP/CIP

Sello y Firma

Dirección (Av./Calle/Jr.)

Distrito

Correo Electrónico

Notificar por correo electrónico ☐



DECLARACION JURADA HABILITACION PROFESIONAL

Declaro estar habilitado en el ejercicio profesional como proyectista para el diseño del proyecto y elaboración de planos correspondientes a mi especialidad del inmueble ubicado en:

Departamento		Provincia		Distrito	
Urbanización / A.H. / Otro	Mz.	Lote	Sub Lote	Av. / Jr. / Calle / Pasaje	N° Int.

Así mismo declaro que todos los datos consignados en el proyecto y en la presente declaración son verdaderos, sometiéndome a las sanciones de ley vigente en caso de falsedad de la presente declaración, para lo cual sello y firmo el presente documento.

Nombre(s) y Apellidos N° CAP/CIP Sello y Firma

Dirección (Av./Calle/Jr.) Distrito

Correo Electrónico Notificar por correo electrónico ☐

Nombre(s) y Apellidos N° CAP/CIP Sello y Firma

Dirección (Av./Calle/Jr.) Distrito

Correo Electrónico Notificar por correo electrónico ☐

Nombre(s) y Apellidos N° CAP/CIP Sello y Firma

Dirección (Av./Calle/Jr.) Distrito

Correo Electrónico Notificar por correo electrónico ☐

Nombre(s) y Apellidos N° CAP/CIP Sello y Firma

Dirección (Av./Calle/Jr.) Distrito

Correo Electrónico Notificar por correo electrónico ☐



DECLARACION JURADA DE CARGAS Y/O GRAVAMENES

ADMINISTRADO

PROPIETARIO

☐

DERECHO A EDIFICAR

☒

APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL:

PERSONA NATURAL

☒

PERSONA JURÍDICA

☐

GÁLVEZ BALLINAS ANA CECILIA

Apellidos y Nombre(s)

09399069

N° DNI / CE

Ubicación del inmueble

LIMA

Departamento

LIMA

Provincia

SURQUILLO

Distrito

LIMATAMBO SUR

Urbanización / A.H. / Otro

Mz

Lote

Sub Lote

REP. DE PANAMA

4055

N°

Int.

Av. / Jr. / Calle / Pasaje

168-170-172-240

RSJE, VIGUJA

Inscripción en el Registro de Predios como:

Propiedad
Individual☒Propiedad
Conyugal☐

En

☐

Copropiedad

N° de

Condóminos

☐

Inscrito en el Registro de Predios de:

Asiento Folios Tomo

Ficha

Partida Electrónica

Asiento Folios Tomo

Ficha

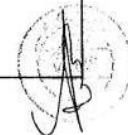
Partida Electrónica

☒ Declaro que en la propiedad que se encuentra debidamente inscrita según la información consignada en la presente Declaración Jurada, NO RECAE NINGUNA CARGA Y/O GRAVAMEN.☐ Autorizo la DEMOLICION TOTAL de la propiedad que se encuentra inscrita según la información consignada en la presente declaración.☐ Autorizo la DEMOLICION PARCIAL de la propiedad que se encuentra inscrita según la información consignada en la presente declaración.

Fecha:

Ana Cecilia Galvez Ballinas
GERENTE GENERAL

FIRMA DEL ADMINISTRADO / PROPIETARIO



RECEIBO DE PAGO
Nº 917841
GRUPO LAR DESARROLLO
INMOBILIARIO SAC

RECIBO Nº 917841
GRUPO LAR DESARROLLO
INMOBILIARIO SAC
DISTRITO: SURCO
Zona: SURCO
RUC: 2055160233
Dirección:

GRUPO LAR DESARROLLO
INMOBILIARIO SAC
DISTRITO: SURCO
Zona: SURCO
RUC: 2055160233
Dirección:

GRUPO LAR DESARROLLO
INMOBILIARIO SAC
DISTRITO: SURCO
Zona: SURCO
RUC: 2055160233
Dirección:

TOTAL CANCELADO S/. 166,95

024 GONZALES 27/10/2017 11:37:13

Validación: https://www.gob.pe/validacion

Monitoreo y Mantenimiento
de la Red de Agua y
Saneamiento de la
Municipalidad de Lima

RECIBO N° 917841

Usuario:
GRUPO LAR DESARROLLO
INMOBILIARIO SAC
CONTRATO: ISC
Distrito: SURCO
Zona:
RUC: 20551009538
Dirección:

R. G. S. V. 168,95
2013: 11/11/2013 11:37:13
Desde: 00/00/00 Hasta: 00/00/00
Subtotal: 168,95

TOTAL CANCELADO S/. 168,95

024 CONZAD013820 27/10/2017 11:37:13

Validación: bsp8KMDg/6Macm_02/7/2017

Municipalidad: **SURQUILLO** Expediente N°: **8045-17**



Fecha de Emisión: **11/12/2017**

Fecha de Vencimiento: **11/12/2020**

RESOLUCION DE LICENCIA DE EDIFICACION

N°: **133 -2018-GDU/MDS**

ADMINISTRADO: **GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.C.** Propietario: ☒ Si

LICENCIA DE: **EDIFICACION NUEVA (I ETAPA)**

USO **CONJUNTO RESIDENCIAL** ZONIFICACION: **CZ** ALTURA: **45.85** m

27 y Azotea Pisos

Lima	Lima	Surquillo
Departamento	Provincia	Distrito
Limatambo	Av. Republica de Panama N° 4055 y Pasaje Vicuña N° 168 - 170 - 172 - 240.	
Urbanización/A.H./Otro	Mz / Lote / Sub Lote	Av. / Jr. / Calle / Paseo
		N° Int.

AREA TECHADA TOTAL: **33.39 m² (Etapa F0)** TOTAL N° DE PISOS / NIVELES : **27**

N° Sotano (s) : **6**

Semisotano : **:**

N° Pisos (s) / Nivel (es) : **27 y Azotea**

F0 PISOS Y/O NIVELES OBRA NUEVA
1° Piso 13.33 m²
22,789.99 m² (Etapa F1)

	PISOS Y/O NIVELES	OBRA NUEVA	PISOS Y/O NIVELES	OBRA NUEVA	PISOS Y/O NIVELES	OBRA NUEVA	PISOS Y/O NIVELES	OBRA NUEVA
F1	Sotano 6	359.70 m²	4° Piso	615.18 m²	12° Piso	615.50 m²	22° Piso	615.50 m²
	Sotano 5	1429.52 m²	5° Piso	615.18 m²	14° Piso	615.50 m²	23° Piso	615.50 m²
	Sotano 4	1429.52 m²	6° Piso	615.18 m²	15° Piso	615.50 m²	24° Piso	615.50 m²
	Sotano 3	1429.52 m²	7° Piso	615.50 m²	16° Piso	615.50 m²	25° Piso	121.69 m²
	Sotano 2	1429.52 m²	8° Piso	615.50 m²	17° Piso	615.50 m²	26° Piso	
	Sotano 1	1362.82 m²	9° Piso	615.50 m²	18° Piso	615.50 m²	27° Piso	
	1° Piso	854.69 m²	10° Piso	615.50 m²	19° Piso	615.50 m²	Azotea	
	2° Piso	811.14 m²	11° Piso	615.50 m²	20° Piso	615.50 m²		
	3° Piso	615.18 m²	12° Piso	615.50 m²	21° Piso	615.50 m²		

OBSERVACIONES:

El expediente es aprobado bajo el amparo de la Ley 29476 modificatoria de la Ley 29090 y su Reglamento - Modalidad "C"

Aprobación de Proyecto con evaluación previa por Comisión Técnica en las especialidades de Arquitectura, Delegados

Ad-Hoc Indeci (Cenepred), Estructuras, Instalaciones Sanitarias e Instalaciones Eléctricas.

El inicio de la ejecución de obras autorizadas con Licencia de Edificación esta sujeto a lo indicado en el Capítulo IV artículo 15° del Decreto Supremo N° 002-2017-Vivienda.

- 1.- Cuando el administrado no sea el propietario, debe indicarse en observaciones los datos del propietario, (nombre completo, documento de identidad)
- 2.- A excepción de las obras preliminares, para el inicio de la ejecución de la(s) obra (s) autorizada (s) con la Licencia, el administrado debe presentar el Anexo H.
- 3.- La obra a ejecutarse debe ajustarse al proyecto autorizado. Ante cualquier modificación sustancial que se efectúe sin autorización, la Municipalidad puede disponer la adopción de medidas provisionales de inmediata ejecución previstas en el numeral 6 del artículo 10° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- 4.- La licencia tiene una vigencia de 36 meses prorrogable por única vez por 12 meses, debiendo ser solicitada dentro de los 30 días calendario anteriores a su vencimiento.
- 5.- Vencido el plazo de la Licencia, esta puede ser revalidada 36 meses, por única vez.

MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO
[Firma]
ARQ. CECILIA GUEVARA PUNZON
GERENTE DE DESARROLLO

Sello y firma del Funcionario Municipal que otorga la Licencia



MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

EXPEDIENTE N° : 8045-2017
FECHA DE EMISION : 10 de Julio de 2023.
FECHA DE VENCIMIENTO : 10 de Julio de 2026.

RESOLUCION DE GERENCIA N° 138-2023-MDS-GDU

MODALIDAD DE APROBACION " C "

Administrado : DESARROLLO TANGÜIS S.A.C.

Propietario: SI X

NO

Tipo de Obra : MODIFICACION DE PROYECTO MODALIDAD "C", CON EVALUACIÓN PREVIA POR LA COMISIÓN TÉCNICA
Ubicación : Avenida República de Panamá N°4055 Pasaje Vicuña Número 168-170-172-240 Urbanización del Fundo Limatambo Sur - distrito de Surquillo.
Zonificación : CZ (Comercio Zonal)
Uso : Conjunto Residencial Multifamiliar
Área de Tratamiento Normativo : II

SE APRUEBA LA LICENCIA DE MODIFICACION DE PROYECTO N° 138-2023



Pisos	Existente m² (No Ejecutada)	Demolición m² (No Ejecutada)	Ampliación m²	Remodelación m² (Sobre Proyecto No Ejecutado)	Sub Total m²
Sótano-5	1,299.78	2.77	1.90	1,299.78	1,298.91
Sótano-4	1,299.78	2.77	1.90	1,299.78	1,298.91
Sótano-3	1,299.78	2.77	1.90	1,299.78	1,298.91
Sótano-2	1,299.78	2.77	1.90	1,299.78	1,298.91
Sótano-1	1,299.78	6.09	1.90	1,299.78	1,295.59
Piso 1	607.72	3.85	21.53	603.87	621.55
Piso 2	621.03	7.16	9.92	613.87	616.63
Piso 3	621.03	7.16	12.01	613.87	618.72
Piso 4	621.03	7.16	12.01	613.87	618.72
Piso 5	621.03	7.16	12.01	613.87	618.72
Piso 6	621.03	7.16	12.01	613.87	618.72
Piso 7	621.03	7.16	12.01	613.87	618.72
Piso 8	621.03	7.16	12.01	613.87	618.72
Piso 9	621.03	7.16	12.01	613.87	618.72
Piso 10	621.03	7.16	12.01	613.87	618.72
Piso 11	621.03	7.16	4.69	613.87	611.40
Piso 12	621.03	20.24	20.08	600.79	600.63
Piso 13	617.21	17.15	17.72	600.06	600.63
Piso 14	617.21	17.15	17.72	600.06	600.63
Piso 15	617.21	15.25	8.59	600.06	593.40
Piso 16	617.21	16.15	18.50	600.06	602.41
Piso 17	617.21	16.15	18.50	600.06	602.41
Piso 18	617.21	16.15	18.50	600.06	602.41
Piso 19	617.21	16.15	18.50	600.06	602.41
Piso 20	617.21	22.27	6.77	600.06	584.56
Piso 21 (Azotea)	139.60	8.80	18.48	139.60	149.28
Sub Total	19,015.23	258.08	305.08	18,782.34	18,829.34
Área Techada Total					18,829.34

Altura (pisos) : 05 Sótanos +20 Pisos y Piso 21 (Azotea)

Valor de la Obra : S/. 22'686,478.21

CARTA PODER

Por medio del presente documento, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx identificado(a) con DNI N° xxxxxxxxxxxx , de estado civil soltero(a), con domicilio en xxxxxxxxxxxx , distrito de xxxxxxxx provincia de Lima y departamento de Lima, otorgan poder irrevocable a favor de don/doña Jorge Luis Montero Urbina identificado(a) con número de DNI N° 06674612, y don/doña Fernando Daniel Espinoza Molina, identificado(a) con DNI N° 00514277, para que en su nombre y representación pueda efectuar ante la Municipalidad distrital de SURQUILLO, el Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad Metropolitana de Lima y/o ante cualquier Municipalidad Provincial y/o Distrital competente, todas las gestiones y trámites que sean necesarios para presentar y/u obtener:

(i) La Declaración Jurada de Autoevaluó, (ii) La Declaración Jurada de Adquisición o compra (alta) de predios, (iii) Constancia de No Adeudo, (iv) Los recibos de pago de cualquier tributo, y de ser el caso, cancelarlos, (v) Certificado de Numeración y Nomenclatura, (vi) Liquidación del Impuesto de Alcabala, así como el Certificado o Constancia de inafectación / exoneración del referido impuesto; así como para representar ante cualquier autoridad pública y/o privada, incluyendo, pero sin limitarse a ello ante ENEL DISTRIBUCION PERU, LUZ DEL SUR, SEDAPAL, CALIDDA, Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, y/o cualquier otra entidad pública y/o privada, pudiendo entregar cualquier documentación, suscribir cualquier documento público y/o privado, suscribir y presentar escrituras pública/s modificatorias y/o aclaratorias cuando se requiera exclusivamente para modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas, y demás características de los inmuebles que se detallan a continuación, con el fin de lograr la debida inscripción municipal y/o registral, y cualquier trámite administrativo relacionado al inmueble EDIFICIO B - DEPARTAMENTO N° 901, ubicados en el **Edificio D34** construido sobre el terreno precisado en el numeral 1.1 de la cláusula primera de la minuta de compraventa de fecha 7 de Mayo del 2025, pudiendo suscribir y recabar para dicho efecto la documentación que sea necesaria, incluyendo Declaraciones Juradas respecto al impuesto de Alcabala e impuesto Predial. Para este efecto, el apoderado (a) don/doña Jorge Luis Montero Urbina identificado(a) con número de DNI N° 06674612, y don/doña Fernando Daniel Espinoza Molina, identificado(a) con DNI N° 00514277 queda facultado a delegar todo o parte del presente poder en favor de tercero.

LIMA, 7 DE MAYO DEL 2025.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
DNI N° xxxxxxxx

FICHA DE DATOS DE CLIENTE PERSONA NATURAL

FECHA: Martes 6 de Mayo del 2025

I. INFORMACIÓN DEL CLIENTECLIENTE NUEVO ☒CLIENTE RECURRENTE ☐

NOMBRES Y APELLIDOS			xxxxxxxxxxxxxxxxxx		
Tipo DI	DNI	Nº de DI	10280381	País de emisión del DI	Peru
NOMBRE DE LA EMPRESA DONDE TRABAJA O DONDE ESTA VINCULADO			xxxxxxxxxxxxxxxxxx		
DIRECCIÓN			JUAN VALER SANDOVAL 964 - Pueblo Libre - Lima - Lima		
FECHA DE NACIMIENTO	xxxxxxxxxxxxxx	NACIONALIDAD	Peruana	Profesión/Ocupación/Actividad o Giro	Ingeniero Informatico
E-MAIL	xxxxxxxxxxx@gmail.com			TELÉFONO	xxxxxxxx sala
ACTIVIDAD ECONOMICA QUE GENERA LOS RECURSOS QUE SIRVEN PARA LA COMPRA DEL INMUEBLE			TELEFONIA		

EN CASO EL CLIENTE SEA INDEPENDIENTE, Completar:

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

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

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

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

¿EL CLIENTE ES SUJETO OBLIGADO? Ver lista: CCLIENTE Listado de Sujetos Obligados Res. 1249-2016		EN CASO AFIRMATIVO, PASAR A LA SIGUIENTE PREGUNTA	
¿CUENTA CON OFICIAL DE CUMPLIMIENTO?		¿INSCRITO EN SBS?	

II. PERFILAMIENTO DEL RIESGO LAFT DEL CLIENTE**¿EL CLIENTE TIENE ALGUNA DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS? (Marcar con una "X")****SI/NO**

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

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

RÉGIMEN GENERAL	RGOB BAJO	¿SUSTENTO	En razón de que el Cliente NO posee ninguna de las características
		Y ACCIONES?	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	RGOB ALTO	¿SUSTENTO	En razón de que el Cliente SI posee alguna de las características
		Y ACCIONES?	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

D34, en cumplimiento de lo establecido por la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor y sus normas modificatorias, entre las que se encuentra la Ley N° 30534, cumplimos con brindarle la información siguiente:

D34 inició sus actividades en el año 2018; somos parte de Grupo Lar, que tiene más de 8 años de trayectoria en el mercado y hasta la fecha ha desarrollado 6 proyectos en el rubro inmobiliario, entre otros, en los distritos de Breña, Jesús María, La Victoria, y Surquillo.

Somos un proveedor inmobiliario que lleva la razón social DESARROLLO TANGUIS S.A.C., con nombre comercial **D34**, identificado con el RUC N° 20601832161 y estamos representados por MONTERO URBINA JORGE LUIS con DNI N° 06674612 y ESPINOZA MOLINA FERNANDO DANIEL con DNI N° 00514277 y demás apoderados, cuyos nombramientos constan debidamente inscritos en la Partida Electrónica N° 13856406 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Nos encontramos domiciliados en Calle Amador Merino Reyna 465, Distrito de San Isidro. Provincia y Departamento de Lima.. Nos puede contactar al teléfono 01-7064261 y al correo atencionalclienteperu@grupolar.com // erespostventa@grupolar.com.

Todos nuestros proyectos inmobiliarios en fase de diseño, desarrollo y construcción cumplen con las normas técnicas, las condiciones de seguridad y salud y tienen los más altos estándares de la construcción, cumpliendo además con la condición de sismo-resistencia dispuesta por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

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

A continuación, les brindamos la información detallada de la ubicación de nuestro proyecto inmobiliario denominado "**D34**", la partida matriz donde se está ejecutando o ejecutará la construcción, el estado de la licencia y demás características relevantes del mismo:

Proyecto Inmobiliario "**D34**": el proyecto se desarrollará sobre el inmueble ubicado en Av. República de Panamá N° 4071-4073-4075- 4077, Urb. Del Fundo Limatambo Sur, distrito de Surquillo, e inscrito en la partida electrónica N° 13364469 del Registro de Predios de Lima y cuenta con Licencia de Obra N° 133-2018-GDU/MDS (en adelante EL PROYECTO).

Si Ud. desea una copia de la Partida Electrónica del inmueble matriz del EL PROYECTO para conocer toda la información del inmueble del cual se independizarán las unidades inmobiliarias de su interés, una copia que acredita la autorización municipal como es la aprobación del Anteproyecto y/o Licencia de Obra de EL PROYECTO y/o una impresión del plano de distribución que contiene además el área y medidas perimétricas de las unidades inmobiliarias de su preferencia, las puedes encontrar en nuestra página web <https://transparencia.grupolar.pe/proteccion-al-consumidor>, así como solicitarlas de manera gratuita al visitar nuestra Sala de Venta ubicada en Av. República de Panamá 4077, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima o a través del correo electrónico atencionalclienteperu@grupolar.com.

EL PROYECTO constará de nueve (9) fases, siendo que los Inmuebles formarán parte integrante de la segunda fase, la cual estará compuesta por 20 pisos, azotea y 06 sótanos, según la Resolución de Licencia de edificación 133-2018-GDU/MDS (Expediente N° 8045- 2017) de fecha 11/12/2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Surquillo.

Asimismo, la identificación y características del inmueble matriz del donde se desarrollará **EL PROYECTO**, la cantidad de unidades inmobiliarias, las zonas comunes, el saneamiento de **EL PROYECTO**, los servicios públicos con los que cuenta **EL PROYECTO** (diferenciando los servicios propios de los comunes), los materiales empleados en la construcción, toda esta información se encuentra en la **MEMORIA DEL PROYECTO**. Los materiales de acabado que serán empleados en las unidades inmobiliarias de su interés inmueble se encuentran en el **CUADRO DE ACABADOS**. Existe un **CUADRO DE ACABADOS** para los departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios. La **MEMORIA DEL PROYECTO** y el **CUADRO DE ACABADOS**, también los puede obtener en nuestra página web <https://transparencia.grupolar.pe/proteccion-al-consumidor>, asimismo como solicitarlos de manera gratuita al visitar nuestra Sala de Venta ubicada en Av. República de Panamá 4077, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima o a través del correo electrónico atencionalclienteperu@grupolar.com.

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

Las áreas específicas de las unidades inmobiliarias varían según cada tipología y están sujetas a la vista y ubicación del departamento, estacionamiento y/o depósito específico. Los planos de distribución de las unidades inmobiliarias contarán con áreas, medidas perimétricas y serán entregados con carácter referencial. Para más información de la tipología de su interés puede solicitarla de manera gratuita en nuestra Sala de Venta ubicada en Av. República de Panamá 4077, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima o a través del correo electrónico atencionalclienteperu@grupolar.com.

Los precios de venta de las unidades inmobiliarias se pueden obtener de manera gratuita al visitar nuestra Sala de Venta ubicada en Av. República de Panamá 4077, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima o a través del correo electrónico atencionalclienteperu@grupolar.com. Igualmente, para más información sobre precios, promociones, descuentos y su vigencia puede comunicarse con nosotros al correo electrónico atencionalclienteperu@grupolar.com y teléfono 01-7064261.

Los precios de venta de las unidades inmobiliarias figuran en el cotizador virtual de EL PROYECTO, los cuales se ubican en nuestra página web <http://eres.grupolar.pe/>. Estos precios son referenciales y están sujetos a posibles variaciones, motivo por el cual, para obtener el precio y vigencia de la nuestra oferta para cualquier unidad inmobiliaria, puede solicitar esta información y obtenerla de manera gratuita al visitar nuestra Sala de Venta ubicada en Av. República de Panamá 4077, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima. A través del correo electrónico atencionalclienteperu@grupolar.com. Igualmente, para mayor información sobre precios, promociones y descuentos y su vigencia puede acceder al link <https://grupolar.pe/textos-legales/> o comunicarse con nosotros al correo electrónico atencionalclienteperu@grupolar.com y teléfono 01-7064261.

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

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

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

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

- La Vigencia del contrato: El plazo del contrato de separación es 7 días hábiles contados a partir de la suscripción de dicho documento.
- Requisitos:
 - A la firma del contrato de separación, el cliente deberá pagar el Monto por Separación.
 - En caso de que el comprador decida financiar la compra con una entidad financiera, deberá entregar en un plazo no mayor a 3 días hábiles contados a partir de la suscripción de este documento, todos los documentos requeridos por dicha entidad financiera para obtener una calificación financiera positiva y entregar una constancia de la entidad financiera que acredite que cuenta con una aprobación bancaria para la obtención del futuro crédito hipotecario (La Constancia).
 - En el plazo de vigencia del contrato de separación, el cliente deberá pagar el Monto para firma de Contrato.
- Detalle de montos:

- Monto por Separación: Monto que paga el comprador a la firma del contrato de separación.
 - Monto para firma de El Contrato: Monto que debe pagar el comprador en forma previa dentro del plazo del contrato de separación.
 - Monto Cuota Inicial según HN: Monto de la cuota inicial del precio total que pagará el comprador durante el desarrollo del Contrato de Compra Venta.
 - Saldo por pagar según HN: Saldo del precio total y que pagará el comprador con recursos propios o con financiamiento bancario.
- Causales de Resolución del Contrato de Separación: En caso de que el plazo de vigencia de la separación transcurra y el cliente no haya cumplido con cualquiera de las siguientes obligaciones: pagar el Monto para firma de El Contrato, entregar La Constancia (solo para los casos de clientes financiados con entidad bancaria) y/o suscribir El Contrato de Compra Venta, la Separación quedará resuelta en forma automática de pleno derecho.
 - Penalizaciones: Una vez resuelto el contrato de separación, el cliente perderá el Monto de Separación, suma que se retendrá en calidad de penalidad.
 - Casos en que se devuelve el íntegro del dinero pagado: Se devolverá el Monto de Separación únicamente si el cliente no obtiene La Constancia y cumple con acreditar una comunicación o documento emitido por la institución bancaria en la que se demuestre que durante el plazo de vigencia de la separación presentó una solicitud de calificación financiera para un crédito hipotecario y que no fue calificado favorablemente.

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

De corresponder la devolución, ésta se hará efectiva dentro de los 30 días calendario siguientes a la presentación de la solicitud, mediante cheque de gerencia o transferencia bancaria, para cuyos efectos el comprador deberá acercarse a Av. República de Panamá 4077, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, a fin de recoger el cheque.

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

a) Para El Comprador que ha optado con pagar el precio de venta al contado; es decir: no ha pagado el precio del bien con financiamiento de una entidad bancaria: En este caso, nuestra empresa se encarga de realizar los trámites municipales y registrales de independización del Bien y solicitar el levantamiento de la hipoteca matriz que recae inscrita sobre el bien inmueble matriz donde se ha desarrollado el proyecto inmobiliario. Nuestra empresa se encargará de realizar la gestión de inscripción de El Bien en el Registro de Predios de Lima en coordinación con la Notaría a la que se le derive el proyecto inmobiliario, salvo que el comprador disponga lo contrario y decida efectuar por su cuenta la inscripción de su propiedad.

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

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

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

A continuación, se detallan los once pasos antes mencionados:

- Paso 1: Culminación de la construcción.
- Paso 2: Trámite de obtención de certificado municipal de Finalización de Obra.
- Paso 3: Trámite de obtención de certificado municipal de Declaratoria de Fábrica, en algunas municipales distritales la Finalización de Obra se considera incluida en la Declaratoria de Fábrica.
- Paso 4: Trámite de obtención de certificado de municipal de numeración.

- Paso 5: Elaboración de expediente técnico de independización.
- Paso 6: Elaboración del Reglamento Interno.
- Paso 7: Trámite registral de inscripción de Declaratoria de Fábrica, Numeración, Reglamento Interno e Independización ante los Registros Públicos.
- Paso 8: Trámite municipal de independización e inscripción de titularidad de propietarios ante la Municipalidad.
- Paso 9: Trámite registral de inscripción de la propiedad de los compradores y la hipoteca de las entidades financieras, de ser el caso.
- Paso 10: Trámite para gestionar la devolución de Cartas Fianzas entregadas por el banco financiador del proyecto.
- Paso 11: Levantamiento de hipoteca matriz.

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

En caso tenga alguna queja o reclamo de los servicios brindados por nuestra empresa, puede presentarlos en el Libro de Reclamaciones colocado a su disposición en la oficina principal de la empresa y en la Sala de Venta de EL PROYECTO ubicada en Av. República de Panamá 4077, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima o ponerse en contacto con nuestro Servicio de Atención al Cliente a través del correo electrónico: atencionalclienteperu@grupolar.com // erespostventa@grupolar.co Igualmente, si Ud. lo considera pertinente, puede interponer su reclamo o denuncia directamente ante el Indecopi.