



Señor Notario:

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

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

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

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

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

CLÁUSULA PRIMERA: INFORMACIÓN RELEVANTE

1.1 **LA VENDEDORA** es una empresa dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda. Es propietaria del **INMUEBLE MATRIZ** descrito en el **numeral III del Anexo A – Datos de la Compraventa** y sobre una parte 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** anexo al presente contrato.

1.6 Toda la información de la distribución del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral V del **Anexo A – Datos de la Compra Venta**, se encuentra detallada en el **Plano de Distribución**, dónde además se precisan qué aspectos son referenciales.

1.7 Toda la información sobre las declaraciones, obligaciones, plazos, causales de resolución y penalidades, y demás términos y condiciones de este **Contrato**, se encuentra detallada en el texto de este **Contrato** y en el **Anexo A – Datos de la Compraventa**.

1.8 Las partes acuerdan desde el momento que se firma este **contrato**, **LA VENDEDORA** queda obligada a entregar **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA** a **EL COMPRADOR** con las características que se encuentran detalladas en el **CUADRO DE ACABADOS EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES QUE SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE ESTIPULADOS Y DETALLADOS EN DICHO cuadro de acabados**; sin perjuicio de los casos en los que se produzca alguna modificación conforme ha sido expresamente pactado en este **contrato**. A fin de garantizarle a **EL COMPRADOR** QUE RECIBA AL MOMENTO DE LA ENTREGA LO QUE HA SIDO DEFINIDO EN DICHO **CUADRO DE ACABADOS**; LAS PARTES TAMBIÉN ACUERDAN QUE TODA LA INFORMACIÓN PUBLICITADA A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB, VIDEO O PRESENTACIONES VIRTUALES, PUBLICIDAD, ANUNCIOS, VALLAS, PANELES, BROCHURES, MATERIALES DE PROMOCIÓN Y/O CUALQUIER OTRA PUBLICIDAD O LITERATURA DEL **proyecto** o del **inmueble materia de venta**, que este antes de la firma del presente **CONTRATO** ES CONSIDERADA REFERENCIAL, PUES EL CUADRO DE ACABADOS DEL PRESENTE CONTRATO PREVALECE SOBRE LO ANTERIOR SIN NINGUNA EXCEPCIÓN.

1.9 Asimismo, **EL COMPRADOR** declara haber sido informado y estar conforme que los obsequios detallados en el **Acuerdo sobre Entrega de Obsequios** que le ha sido entregado y ha suscrito **EL COMPRADOR** a la firma del presente **Contrato**, serán los únicos que recibirá de parte de **LA VENDEDORA**, los cuales recibirá al momento de la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**; siendo la presente minuta el único documento que obliga a **LA VENDEDORA** respecto de la entrega de obsequios.

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

CLÁUSULA SEGUNDA: BIEN INMUEBLE FUTURO

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

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

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

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

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

CLÁUSULA TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO

3.1 El objeto del presente **Contrato** es la transferencia del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral V del **Anexo A – Datos de la Compraventa** por parte de **LA VENDEDORA** a favor del **EL COMPRADOR**, así como una alícuota equivalente al porcentaje de las áreas y bienes comunes del **PROYECTO**, cuyo porcentaje definitivo será establecido conforme a las consideraciones antes indicadas luego de finalizar la construcción y Declaratoria de Fábrica, Conformidad de obra e Independización y constará en el/los Reglamento(s) Interno(s); documentos que serán debidamente inscritos en el Registro de Predios de Lima.

3.2 Debido a que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** es un bien futuro, la transferencia de propiedad pactada en la presente cláusula está sujeta a la condición suspensiva de que **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** llegue a tener existencia, de conformidad con el artículo 1534 del Código Civil; lo cual no perjudica la exigibilidad de los términos, condiciones y obligaciones que se estipulan en el presente **Contrato**.

Ambas partes acuerdan que, para efectos del presente **Contrato**, se considera que, para efectos municipales y tributarios, el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** tiene existencia con la entrega física mediante **Acta de Entrega** según lo regulado en la cláusula sexta del **Contrato**. Las partes acuerdan que, para efectos de los Registros Públicos, con la presentación del parte notarial se entenderá que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** ha sido entregado previamente, por lo tanto, realizada la transferencia de propiedad.

3.3 Asimismo, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que la presente compraventa está sujeta a reserva de propiedad a favor de **LA VENDEDORA** hasta la cancelación total del **PRECIO DE VENTA** que consta en el numeral VI del **Anexo A – Datos de la Compraventa** conforme al artículo 1583° del Código Civil. Para efectos del presente numeral, las partes acuerdan que la firma de **LA VENDEDORA** puesta en la Escritura Pública, en la que declara la cancelación de precio de venta, tendrá por efecto el levantamiento de la reserva de propiedad.

3.4 **LA VENDEDORA** se obliga a firmar todos los documentos que sean necesarios para perfeccionar la transferencia del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y hacer entrega del mismo de conformidad con lo regulado en cláusula sexta del **Contrato**.

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

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

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

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

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

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

EL COMPRADOR también reconoce haber sido informado por **LA VENDEDORA** que es probable que durante el desarrollo del **PROYECTO** se modifique el número de la cuenta en la que deben hacerse los depósitos de pago que ha sido consignada del numeral VI del **Anexo A – Datos de la Compraventa**. En ese sentido, si ello ocurriera, **LA VENDEDORA** le comunicará a **EL COMPRADOR** por vía telefónica, escrita o a través de un correo

electrónico, el nuevo número de la cuenta bancaria donde deberán efectuarse los depósitos correspondientes a la **FORMA Y PLAZO DE PAGO** del numeral VII del Anexo A – Datos de la Compraventa. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que la comunicación de **LA VENDEDORA** surtirá efectos en forma inmediata.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Igualmente, **EL COMPRADOR** también declara que ha sido informado expresamente por **LA VENDEDORA** que, en caso que ésta participe en alguna de las comunicaciones de **EL COMPRADOR** con la entidad financiera, esto, en ningún caso, deberá ser entendido como una responsabilidad o compromiso asumido por **LA VENDEDORA** para que **EL COMPRADOR** obtenga dicho financiamiento bancario ni menos que condicione sus obligaciones contractuales a ello; esto debido a que **EL COMPRADOR** declara conocer que **LA VENDEDORA** no forma parte de las negociaciones, acuerdos, obligaciones y compromisos contractuales que tiene **EL COMPRADOR** con la entidad financiera.

5.4 En el caso que financiamiento que opte **EL COMPRADOR** sea mediante la modalidad de pagos en plan ahorro casa, éste se compromete a informar de esto a **LA VENDEDORA**. En este caso, **EL COMPRADOR** se obliga a cumplir con el **PLAN AHORRO CASA** de acuerdo a lo estipulado en el Anexo A, en el que se detalla las cuotas, montos y fechas del cronograma a pagar, así como el plazo para firmar la Escritura Pública y las consecuencias de su eventual incumplimiento. Sin perjuicio de lo anterior, sea que se haya informado o no de este hecho a **LA VENDEDORA** y al margen de la relación con la entidad financiera, **EL COMPRADOR** reconoce que todos los abonos que éste haga en una cuenta bancaria que sea de titularidad de **LA VENDEDORA**, serán imputados como parte de pago del **PRECIO DE VENTA** señalado en el presente **Contrato**.

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

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

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

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

5.6 **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que las obligaciones que se han descrito en el numeral 5.5 que anteceden, serán de estricto cumplimiento para **EL COMPRADOR**, en todos los casos que la entidad financiera elegida voluntariamente por **EL COMPRADOR** sea diferente al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**, incluso en aquellos casos que **LA VENDEDORA** elija o modifique al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** durante el desarrollo del proyecto.

5.7 Finalmente, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que, en cualquier caso que el incumplimiento de **EL COMPRADOR** de sus obligaciones con la entidad financiera que éste haya elegido, genere una obligación de pago a **LA VENDEDORA**, ejecución de garantía, ejecución de fianza o carta fianza en contra de **LA VENDEDORA**, esto será considerado como un incumplimiento del presente **Contrato** conforme lo regulado en la cláusula décimo tercera y dará lugar a la resolución contractual correspondiente; incluso después de la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. En este caso, **LA VENDEDORA** podrá resolver el presente **Contrato** y vender nuevamente a terceros el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

5.8 En el caso que **EL COMPRADOR** haya accedido a financiar la presente compraventa con Crédito MiVivienda en el que se le otorga el beneficio del Bono de Buen Pagador y/o Bono Verde MiVivienda Sostenible; **EL COMPRADOR** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que también le será aplicable todo lo regulado y pactado en los numerales del 5.1 a 5.7.

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

CLÁUSULA SEXTA: ENTREGA DEL INMUEBLE MATERIA DE VENTA.

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

En este sentido, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que el inicio de las obras del proyecto se encuentra condicionado a que se logre de manera conjunta 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 consesonarias autorizadas por El Estado Peruano, no estando en el control de **LA VENDEDORA** poder definir el día que las entidades de servicios y/o consesonarias decidan a empezar a suministrar los mismos. En este sentido, **LA VENDEDORA** únicamente está obligada a cumplir con las instalaciones internas de gas, quedando a cargo de **EL COMPRADOR** la obligación de tramitar con la empresa suministradora de estos servicios, el cambio de titular en todos los servicios y/o la instalación del suministro en caso de gas antes Calidda - lo que incluye asumir todos los costos de las pruebas, ajustes y demás requisitos que pida Calidda-.

(iv) Que, conforme se indica en la **Memoria del Proyecto**, **EL PROYECTO** comprende la edificación de tres torres de unidades de vivienda multifamiliar y las zonas comunes correspondientes a cada torre así como la construcción de un parque central - el cual no solo será de uso de los departamentos comprendidos en **EL PROYECTO** sino de todos los departamentos comprendidos en el proyecto integral, en una extensión que abarcará solamente una parte de **EL INMUEBLE MATRIZ**. **EL COMPRADOR** declara que ha sido informado que las zonas comunes de dichas torres no serán de uso exclusivo para los departamentos comprendidos en **EL PROYECTO**, ya que éstas también podrán ser usadas por los propietarios de los departamentos comprendidos en las futuras etapas del proyecto integral. Asimismo, **EL COMPRADOR** declara que ha tomado conocimiento y ha sido informado por **LA VENDEDORA** que la extensión remanente y no ocupada por esta torre, quedará reservada a favor de **LA VENDEDORA** para la construcción y desarrollo de futuras etapas del proyecto integral - para fines de vivienda multifamiliar, edificaciones comerciales y/o usos mixtos que incluyan una combinación de unidades de vivienda y unidades de uso comercial -, destinar dicha área a otras finalidades e incluso transferir a terceros dicha área no construida o no desarrollada para la ejecución del proyecto integral en los términos que sean aprobados municipalmente, y que es posible que se le otorguen accesos vía servidumbres de paso en favor del área remanente, de ser necesario.

(v) Que, en los casos que la **Memoria del Proyecto** indique que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** corresponde a una venta de bien inmueble construido, con obra finalizada, pero sin conformidad de obra ni independización; todas las zonas comunes y equipamientos entregados previamente a las **Juntas Provisionales** y/o Junta de Propietarios que se detallan en la cláusula séptima del presente **Contrato**, no tendrán la condición de nuevas ni serán de estreno, al haber sido usadas por los propietarios del Edificio; quienes además serán los únicos responsables de haber cumplido con las condiciones de cuidado y mantenimiento correspondientes para garantizar su funcionamiento y durabilidad.

(vi) Que, los planos de instalación de servicios del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** serán entregado a **EL COMPRADOR** en formato PDF. Asimismo, los planos de instalación de servicios comunes del edificio de **EL PROYECTO** serán entregado a las **Juntas Provisionales** en formato PDF. En ambos casos, los mencionados planos serán entregados por **LA VENDEDORA**, luego de la emisión de la Conformidad de Obra del edificio de **EL PROYECTO** por parte de la Municipalidad correspondiente.

(vii) Que, **LA VENDEDORA** cuenta con un servicio de posventa que se encuentra integrado por personal idóneo para brindar la recepción y atención de sugerencias, reclamos o solicitudes de servicios y que los datos para que **EL COMPRADOR** pueda con dicho servicios, son los siguientes:

- Email: atencionalclienteperu@grupolar.com
- Teléfono: (01) 706-4261

(viii) Que, por el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y el porcentaje de participación en las zonas comunes que le corresponden, **LA VENDEDORA** ofrece a favor de **EL COMPRADOR** las siguientes garantías según los criterios que a

continuación se detallan y que será específicamente establecidos para cada componente o material en el Manual de Uso del Propietario que recibirá EL COMPRADOR al momento de la entrega de la unidad inmobiliaria:

- 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;
- 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 filmico, según se considere los más adecuados. A partir de dicha fecha, la responsabilidad por el mantenimiento y buen funcionamiento de dichos bienes y áreas comunes, pasaran a ser responsabilidad de **EL COMPRADOR** y de los propietarios.

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

8.1 **EL COMPRADOR** tiene la obligación de realizar los trámites y suscribir los documentos que permitan la inscripción del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en la Municipalidad del Distrito donde se encuentre ubicado, sin perjuicio de la gestión que haga **LA VENDEDORA** el ejercicio del poder a que se refiere la cláusula décimo sexta de **El Contrato**.

8.2 Le corresponden al **COMPRADOR** los gastos notariales y registrales para la formalización del presente **Contrato**. En el caso del impuesto de alcabala que pudiese gravar la transferencia de propiedad del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** o su constancia de inafectación, esto también estará a cargo de **EL COMPRADOR**. Igualmente, **EL COMPRADOR** deberá pagar los tributos, servicios, y cualquier monto facturado por el consumo de agua, luz y gas – de ser el caso - a partir de la fecha del **Acta de Entrega** o fecha de constatación notarial conforme lo señalado en la cláusula sexta del presente **Contrato**.

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

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

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

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

artefactos y/o electrodomésticos a gas natural, los gastos de instalación de ducto de gas, el pago de consumo y cualquier otro pago relacionado al Gas Natural.

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

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

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

CLÁUSULA NOVENA: CARGAS Y GRAVÁMENES.

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

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

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

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

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

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

9.4 **LA VENDEDORA** declara que en caso **EL PROYECTO** cuente con zonas comunes contiguas o zonas de uso exclusivo contiguas: sean departamentos, estacionamientos y/o depósitos, será necesaria la constitución de una

servidumbre de paso a través de una Escritura Pública que será suscrita en forma exclusiva por **LA VENDEDORA** y que se presentará ante la Municipalidad y/o Registros Públicos para obtener la Independización de las unidades inmobiliarias. **LA VENDEDORA** declara que en este caso también recaerá sobre el **INMUEBLE MATRIZ** y/o el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** una servidumbre a favor de las unidades inmobiliarias contiguas del mismo **EL PROYECTO**. **EL COMPRADOR** brinda su aceptación y conformidad, y declara haber sido informado que las mencionadas servidumbres serán perpetuas e indefinidas y otorgarán el derecho de paso a los propietarios de las unidades inmobiliarias contiguas del mismo **EL PROYECTO**. El derecho reconocido a la **VENDEDORA** también comprende la constitución de servidumbres respecto de zonas comunes y/o zonas exclusivas de otras fases o etapas que pudiesen incluirse en **EL PROYECTO** de manera posterior.

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 dos (02) años contados a partir de la fecha de obtención de la Conformidad de Obra, salvo por Causa No Imputable a **LA VENDEDORA** o caso fortuito o fuerza mayor.

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

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: OBLIGACIONES.

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

11.1. Firmar el **Acta de Entrega**, en la oportunidad y forma establecidas en la cláusula sexta del presente **Contrato**.

11.2 Suscribir la Escritura Pública que origine el presente **Contrato** en un plazo que no podrá exceder 15 días calendarios adicionales a la fecha en que se pactó el vencimiento de la última cuota de pago del **numeral VII del Anexo A**. En el caso que **EL COMPRADOR** haya obtenido el financiamiento bancario a través del **PLAN AHORRO CASA**, el plazo para la firma de la escritura pública será el que se indica en el **Anexo A**.

11.3 Tramitar, declarar y pagar a su costo y cuenta el impuesto de alcabala u hasta obtener la constancia expedida por el Servicio de Administración Tributaria o, de lo contrario, obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto y entregarla al Notario Público por ser requisito indispensable para formalizar la inscripción de **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en los Registros Públicos.

11.4 De conformidad con lo indicado en la cláusula octava, pagar el impuesto predial, arbitrios municipales, servicios de agua, luz, mantenimiento del edificio y todos los gastos que la cláusula octava indican sobre el servicio de gas; todo lo que corresponden a gastos del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** que a prorrata le corresponderá a **EL COMPRADOR** como nuevo propietario. **EL COMPRADOR** declara haber sido informado que, a la fecha de entrega, es probable que la titularidad de estos tributos, servicios, y cualquier monto facturado por el consumo de agua, luz y gas – de ser el caso – se encuentre a nombre de **LA VENDEDORA**; por lo que **EL COMPRADOR** se obliga a ejecutar y registrar el cambio de titularidad ante las entidades de servicios para que los suministros queden a su nombre y/o a nombre de la Junta de Propietarios en caso de zonas comunes. Sin perjuicio de ello, **EL COMPRADOR** asume la obligación de pagar todos los conceptos anteriores sin importar la titularidad contenida en los recibos o solicitudes de pago. **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que en ningún caso la falta de cambio de titularidad será condición para que **EL COMPRADOR** se exima de sus obligaciones de pago.

11.5 Cumplir y someterse estrictamente a lo que se establezca en el/los futuro/s Reglamento/s Interno/s del Edificio, las Normas de Convivencia y el Manual del Propietario que serán elaborado por **LA VENDEDORA**.

11.6 Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la transferencia del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

11.7 Pagar el **PRECIO DE VENTA** del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en la **FORMA Y PLAZO DE PAGO** establecidos en el **Contrato**, comprometiéndose a realizar los pagos de manera bancarizada conforme a lo estipulado en el presente contrato, de forma directa y sin mediar pago de terceros a su favor.

11.8 Efectuar la inscripción del dominio del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** a su favor en los Registros Públicos y en la Municipalidad del distrito del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

11.9 Asumir los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, como costos de cartas y constatación notariales, si no concurriera a la citación para la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** a que se refiere la cláusula sexta. Esta obligación incluye la de reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos notariales y registrales relativos al presente **Contrato**, que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de **EL COMPRADOR** para su inscripción en Registros Públicos. **EL COMPRADOR** declara conocer que es condición previa y determinante para la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** que se haya cumplido con reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos incurridos por ésta que correspondan como comprador de acuerdo con el presente **Contrato**.

11.10 Enviar los documentos completos requeridos por la entidad financiera para obtener el desembolso con 60 días de anticipación a la fecha pactada para la cancelación del **PRECIO DE VENTA**. Asimismo, ejecutar los trámites y asumir los gastos que generen para **EL COMPRADOR**, en caso que éste haya decidido obtener un financiamiento bancario para el pago del precio de venta. En este caso, obtenido el crédito hipotecario, mutuo o préstamo de la entidad financiera a favor de **EL COMPRADOR**, éste se encuentra obligado a cumplir con todas las obligaciones del contrato suscrito con dicha entidad y pagar las cuotas de dicha deuda en el plazo y forma convenidos. Igualmente, **EL COMPRADOR** deberá asumir los gastos y ejecutar la tramitación, obtención, renovación y devolución de la eventual **Carta Fianza**, en caso de que **EL COMPRADOR** haya decidido obtener dicho financiamiento bancario con un banco distinto al **BANCO PROMOTOR**.

11.11 En caso que el financiamiento sea a través de la modalidad **PLAN AHORRO CASA**, pagar las cuotas del **PLAN AHORRO CASA** según el cronograma establecido en el **Anexo A**, así como cualquiera de las reprogramaciones o aplazamientos pactados con la entidad financiera y/o **LA VENDEDORA**. Asimismo, cumplir

con la **Carta de Compromiso** que suscribe a la firma del presente documento y mantener sin modificación alguna su perfil, historial, score o calificación crediticia ante la entidad financiera elegida por **EL COMPRADOR** para el financiamiento del precio de venta.

11.12 En el caso que **EL COMPRADOR** haya accedido a financiar la presente compraventa con Crédito MiVivienda en el que se le otorga el beneficio del Bono de Buen Pagador y/o Bono Verde MiVivienda Sostenible, se obliga a brindar por el plazo de 2 años, la información periódica de consumos de acuerdo a lo estipulado en la cláusula vigésima de **EL CONTRATO**, referida al Bono MiVivienda Sostenible (Bono Verde).

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

12.1 Para efectos de las obligaciones pactadas en el presente **Contrato**, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que no serán responsables por los incumplimientos que ocurran por causa de un evento de caso fortuito o fuerza mayor de acuerdo a lo establecido en el artículo 1315° del Código Civil.

12.2 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** también acuerdan que todos los plazos previstos en este **Contrato** para el cumplimiento de las obligaciones de **LA VENDEDORA** serán prorrogados en forma automática cuando medien eventos de caso fortuito o fuerza mayor o Causa No Imputable a **LA VENDEDORA**.

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

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

13.1 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que el atraso en el pago de cualquiera de los montos referidos en el numeral VII del **Anexo A – Datos de la Compraventa**, ocasionará automáticamente la constitución en mora de **EL COMPRADOR** sin necesidad de intimación por parte de **LA VENDEDORA**; y como consecuencia, se cobrarán los intereses compensatorios y moratorios más altos permitidos por la legislación nacional referida al pago de intereses que se encuentre vigente. Los intereses compensatorios y moratorios se devengarán hasta la fecha en que se haga efectivo el pago total de lo adeudado, incluyendo los intereses generados. Sin perjuicio de lo establecido en éste párrafo, las partes dejan constancia que con dicho retraso en el pago, **EL COMPRADOR** incurrirá en incumplimiento de las obligaciones del presente **Contrato** al no realizar el pago en la fecha señalada, pudiendo **LA VENDEDORA** dar por vencidos todos los plazos para el pago de las demás cuotas y cobrar íntegramente el saldo de precio adeudado y/o resolver el **Contrato** de acuerdo a lo prescrito en los siguientes numerales de la presente cláusula décimo tercera de este documento.

13.2 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de **EL COMPRADOR** detalladas en el **Contrato** constituirá causal y facultará a **LA VENDEDORA** a resolverlo, quien remitirá a **EL COMPRADOR** una carta notarial requiriendo su cumplimiento y otorgándole un plazo de treinta (30) días calendario para ello; en cuyo caso contrario el contrato quedará resuelto.

Igualmente, **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que, en caso de incumplimiento de pago por **EL COMPRADOR**, este podrá ser reportado negativamente a una central de riesgo a nivel nacional.

13.3 Igualmente, **LA VENDEDORA** podrá resolver el **Contrato** en forma automática y de pleno derecho de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, sin necesidad de requerimiento previo, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Si **EL COMPRADOR** no cumple con pagar cualquiera de las cuotas del **PRECIO DE VENTA** según **LA FORMA Y PLAZO DE PAGO** establecidos en el presente **Contrato** y ha completado treinta (30) días calendario de atraso contados desde el día siguiente de la fecha de pago sin haber pagado el total de lo adeudado y los intereses que corresponde según lo pactado en el presente **Contrato**. Con la firma de las partes en la Escritura Pública que la presente minuta origine, se entiende no ejercida la resolución contenida en el presente literal a) y/o ratificada la compraventa.

b) En caso que el financiamiento sea a través del **PLAN AHORRO CASA**, si **EL COMPRADOR** no cumple con pagar cualquiera de las cuotas de este según el cronograma establecido en el **Anexo A**, así como cualquiera de las reprogramaciones o aplazamientos pactados con la entidad financiera y/o **LA VENDEDORA**. Asimismo, si **EL COMPRADOR** incumple con la **Carta de Compromiso** y/o se modifica por cualquier causa su perfil, historial, score o calificación crediticia ante la entidad financiera elegida por **EL COMPRADOR** para el financiamiento del precio de venta.

c) Si el Comprador se niega a firmar la Escritura Pública dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la comunicación notarial respectiva que envíe para dichos efectos **LA VENDEDORA**.

d) Si **EL COMPRADOR** no cumple con enviar o enviar incompletos los documentos requeridos por la entidad financiera, para obtener el financiamiento bancario para el pago del saldo de precio. Asimismo, si **EL COMPRADOR** no cumple con ejecutar los trámites y asumir los gastos que generen para **EL COMPRADOR**, en caso que éste haya decidido obtener un financiamiento bancario para el pago del precio de venta y/o no cumple con todas las obligaciones del contrato suscrito con dicha entidad y/o no cumple con pagar las cuotas de dicha deuda en el plazo y forma convenidos, generándose una obligación de pago a **LA VENDEDORA**, ejecución de garantía, ejecución de fianza o carta fianza en contra de **LA VENDEDORA**.

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

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

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

13.5 En el caso que **EL COMPRADOR** desista del presente contrato, deberá comunicar tal decisión a **LA VENDEDORA** mediante carta cursada con una anticipación no menor de quince (15) días a **LA VENDEDORA** para formalizar su desistimiento. En este caso, las partes acuerdan que **LA VENDEDORA** tendrá derecho al pago de una penalidad equivalente al veinte por ciento (20%) del **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 las siguientes causales:

- a) En el caso que **LA VENDEDORA** no obtenga aprobación del financiamiento del **PROYECTO** por parte del banco sponsor.
- b) En caso **EL PROYECTO** no alcance hasta el **31 enero de 2024**, el nivel de venta o colocación definitiva de las unidades inmobiliarias, requerido por los bancos y/o fondos de inversión para viabilizar el **PROYECTO**.

En cualquiera de los supuestos antes señalados, **LA VENDEDORA** se encontrará facultada a resolver el **Contrato** de manera unilateral sin incurrir en responsabilidad, en forma automática y de pleno derecho de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil. De resolverse el **Contrato** por las causales antes mencionadas, **EL COMPRADOR** tendrá derecho a que se le devuelva lo pagado por el **PRECIO DE VENTA** del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, más el pago adicional de una penalidad única ascendente a S/ 1,000.00 (Mil y 00/100 Soles). El pago se hará efectivo dentro del plazo máximo de treinta (30) días calendario desde la fecha de resolución, con la suscripción del documento de transacción extrajudicial correspondiente. **EL COMPRADOR** no tendrá derecho a reclamar indemnización, compensación ni suma alguna por cualquier otro concepto.

13.8. El **Contrato** podrá ser resuelto adicionalmente, **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/o 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.

13.9 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.

13.10 Producida la resolución por cualquiera de las causales de la presente cláusula décimo tercera, el **Contrato** quedará sin efecto, debiendo las partes proceder a restituir sus respectivas prestaciones, con excepción de las penalidades que se hayan pactado. **LA VENDEDORA** quedará liberada de la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** o reasumirá el dominio y posesión del mismo, según sea el caso.

Resuelto el **Contrato** por cualquier circunstancia, **LA VENDEDORA** queda en completa libertad para disponer del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en la forma que juzgue conveniente, no teniendo **EL COMPRADOR** en ese caso, nada que reclamar frente a **LA VENDEDORA** por concepto de la posesión o propiedad del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.

14.1 **EL COMPRADOR** declara que ha sido informado que existe la posibilidad de que las características de **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** sufran variaciones, en ese sentido, **EL COMPRADOR** autoriza a **LA VENDEDORA** para realizar modificaciones, cambios y/o sobre el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, mientras **EL PROYECTO** se encuentre en proceso de construcción, sin necesidad de aviso previo. Estas variaciones únicamente podrán considerarse cuando se traten de cambios menores, razonablemente necesarios y que no perjudiquen el normal funcionamiento u operatividad del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. En este sentido, en ningún caso las modificaciones a las que se refiere este numeral podrán suponer variaciones sustanciales de las características del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

14.2 Queda establecido que durante el proceso de construcción y hasta antes de la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, **EL COMPRADOR** no podrá solicitar ni realizar directamente modificaciones al mismo. Asimismo, las partes acuerdan que, por medidas de seguridad, durante todo el proceso de construcción de **EL PROYECTO**, **EL COMPRADOR** no podrá ingresar al mismo ni tener acceso al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, hasta que **EL PROYECTO** y el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** se encuentren totalmente terminado, según el concepto de **LA VENDEDORA**.

14.3 **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** acuerdan que en tanto **EL PROYECTO** mantenga unidades inmobiliarias en venta por parte de **LA VENDEDORA**, **EL COMPRADOR** autoriza a **LA VENDEDORA** a:

- a) Efectuar las labores de promoción, difusión y marketing necesarios para la venta de dichas unidades en **EL PROYECTO**. En tal sentido, **EL COMPRADOR** se compromete a no obstaculizar la colocación de publicidad, módulo de ventas, branding y otras piezas publicitarias que **LA VENDEDORA** considere necesarias para la debida difusión y promoción de **EL PROYECTO**, ya sea en el Lobby, zonas comunes, las paredes o rejas perimetrales, terrazas disponibles en la fachada o cualquier otra zona del Edificio. Para estos efectos, **EL COMPRADOR** reconoce que **LA VENDEDORA** no estará obligada a pagar suma alguna ni al comprador, ni a las **Juntas Provisionales**, ni a la **Junta de Propietarios** definitiva para ejecutar la promoción, ventas, difusión y marketing mencionados.
- b) Acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de **LA VENDEDORA** en **EL PROYECTO** que hayan sido destinados por ella para departamento piloto, sala de venta y/o unidades inmobiliarias para venta, así como a las zonas comunes, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico a las **Juntas Provisionales** por única vez la lista de nombre de personas que **LA VENDEDORA** tiene asignadas para dicho fin. Estas personas tendrán además la facultad de ingresar a **EL PROYECTO** acompañados de potenciales compradores.
- c) Acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de **LA VENDEDORA** y zonas comunes en **EL PROYECTO** para su entrega a los nuevos propietarios, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico a las **Juntas Provisionales** por única vez la lista de nombre de personas que **LA VENDEDORA** tiene asignadas para dicho fin. Estas personas tendrán además la facultad de ingresar a **EL PROYECTO** acompañados de los nuevos propietarios.

14.4 **EL COMPRADOR** no podrá ceder sus derechos, obligaciones y/o su posición contractual en el **Contrato**, salvo que cuente con autorización expresa y previa de **LA VENDEDORA**.

14.5 **EL COMPRADOR** manifiesta conocer que, como parte de las atenciones de posventa y/o mientras se ejecuten las diversas etapas del **PROYECTO**, las construcciones de las siguientes etapas podrán ocasionar molestias y/o ruidos propios del proceso constructivo, lo que desde ya es conocido y aceptado por **EL COMPRADOR**.

14.6 **EL COMPRADOR** también declara conocer que las siguientes etapas del **PROYECTO** serán desarrolladas por **LA VENDEDORA** o por terceros a cuyo favor **LA VENDEDORA** transfiera las áreas reservadas para la

ejecución de las siguientes etapas del **PROYECTO**, las que se ejecutarán en el marco de las licencias y autorizaciones municipales otorgadas.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: PODER.

15.1. 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** -y/o de la persona, entidad y/o patrimonio que pueda sustituirla en aplicación de la Cláusula Décimo Sexta y/o la Cláusula Adicional ("**el Cesionario**")- para que pueda ejercer a sola firma, en forma indistinta, las facultades detalladas a continuación:

(A) Subsanan 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** y/o el **Cesionario** 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**, y/o el **Cesionario** también estará facultada para presentarse ante Sedapal, Luz del Sur, Enel, Calidda y cualquier otra entidad que se requiera para inscribir la titularidad de **EL COMPRADOR** sobre los suministros del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

(E) Realizar, ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de alcabala que corresponda, así como la emisión de la constancia de inafectación de alcabala, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza.

(F) Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en este contrato y en la Ley de Títulos Valores – Ley N° 27827.

(G) Suscribir todos los documentos que fuesen necesarios a fin de formalizar la respectiva cesión -en virtud de lo previsto en la Cláusula Décimo Sexta y/o la Cláusula Adicional, tal como ello sea requerido por la **VENDEDORA**, y como razonablemente pueda requerir el **Cesionario**.

(H) Delegar cualquiera de los poderes otorgados y reasumirlos cuando considere conveniente. Los mismos que pueden ser delegados por **LA VENDEDORA** y/o el **Cesionario** a terceros.

15.2. **LA VENDEDORA y/o el Cesionario**, en caso de ampliarse el **PROYECTO** en los términos señalados en la Cláusula Vigésimo Primera, quedan facultados a intervenir en representación de **EL COMPRADOR**, en la suscripción de la minuta y escritura pública aclaratoria del contrato de compraventa de **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, a fin de precisar la descripción legal y el número de la partida registral de **EL INMUEBLE MATRIZ**, por efectos de la acumulación registral a la que será sometido el **INMUEBLE MATRIZ**. Asimismo, **LA VENDEDORA y/o el Cesionario** podrán intervenir en representación de **EL COMPRADOR**, en cualquier solicitud y/o documento, minuta y/o escritura pública, que sea requerido a fin de precisar ante el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** la identificación del **INMUEBLE MATRIZ**, para fines de obtener la inscripción de la hipoteca y, de ser el caso, la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN), en caso lo solicite el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**. La facultad otorgada en virtud del presente literal se extiende, en calidad de poder irrevocable conforme al artículo 161 del Código Civil, quedando **EL COMPRADOR** obligado a renovar el poder a simple requerimiento de **LA VENDEDORA y/o el Cesionario**, constituyendo su renovación, condición necesaria para la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

El plazo de vigencia del poder irrevocable que en virtud a esta cláusula **EL COMPRADOR** otorga a favor de **LA VENDEDORA** y/o el **Cesionario** 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.

16.6. En el supuesto excepcional que **LA VENDEDORA** esté dispuesta a aceptar que **EL COMPRADOR** realice una cesión de posición contractual a favor de un tercero, este último deberá de pagar a favor de **LA VENDEDORA**, como contraprestación por la suscripción del contrato de cesión de posición contractual, la diferencia entre el precio que pagó **EL COMPRADOR** por la compra de los Inmuebles, respecto del precio que al momento de realizar la cesión, se indique en la lista de precios vigente de **LA VENDEDORA** para las unidades inmobiliarias equivalentes que todavía se encuentren a la venta.

16.7 En el supuesto que no queden unidades inmobiliarias equivalentes a la venta, se podrá calcular el precio a pagar, a decisión de **LA VENDEDORA**, de cualquiera de las siguientes maneras: (i) se tomará como referencia el valor del metro cuadrado (incluido el I.G.V) al que se haya vendido la última unidad inmobiliaria equivalente del proyecto; o, (ii) se tomará como referencia el valor del metro cuadrado (incluido el I.G.V) al que se haya vendido la última unidad inmobiliaria del proyecto.

16.8 Se deja constancia que en el supuesto que **LA VENDEDORA** acepte suscribir la cesión de posición contractual solicitada por **EL COMPRADOR**, al otorgarse la cláusula adicional de cesión de posición contractual, se deberá de elevar a escritura pública el presente documento, así como la mencionada cláusula adicional. En todos los casos, los costos notariales deberán de ser asumidos por **EL COMPRADOR** y/o por el tercero interesado.

CLAUSULA DECIMO SEPTIMA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

17.1 Todas las notificaciones, solicitudes y cualquier otra comunicación que sean requeridas o puedan ser enviadas en virtud de este **Contrato** deberán ser enviadas por escrito a las direcciones de domicilio y/o cuenta de correo electrónico señaladas en el **numeral I y II del Anexo A – Datos de la Compraventa** de este **Contrato**.

17.2 La modificación del domicilio y/o cuenta de correo electrónico o de los datos de cualquiera de las partes solamente producirá efectos en tanto haya sido comunicada por escrito a la otra parte con una anticipación no menor de diez (10) días calendarios a la fecha en que deba producirse el cambio de domicilio o cuenta de correo electrónico.

17.3 En caso no se cumpliera con cualquiera de los requisitos señalados en el párrafo anterior, el cambio de domicilio, cuenta de correo electrónico o de datos no surtirá ningún efecto y no será oponible a las partes. En este supuesto, todas las comunicaciones y notificaciones deberán remitirse a las direcciones señaladas en el **numeral I y II del Anexo A – Datos de la Compraventa** de este **Contrato**, considerándose válidas y eficazmente realizadas.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

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

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

18.2 El lugar del arbitraje será la ciudad de Lima, capital de la República del Perú; el idioma oficial a utilizarse durante el proceso arbitral será el castellano; y, la ley aplicable, la ley peruana. El laudo arbitral será definitivo e inapelable. Los gastos del proceso serán asumidos por la parte vencida. Asimismo, las partes confieren al árbitro, jurisdicción para conocer de la etapa de ejecución del laudo, valiéndose para ello de todos los apremios que la ley civil y procesal conceden a un juez civil.

18.3 En caso de que alguna de las partes decidiera interponer recurso de anulación contra el laudo arbitral ante el Poder Judicial, deberá constituir previamente a favor de la parte contraria una Carta Fianza otorgada por un banco de primer orden con sede en Lima, por la cantidad ordenada pagar en el laudo arbitral, ejecutable en caso que dicho recurso, en fallo definitivo, no fuera declarado fundado. Dicha Carta Fianza deberá estar vigente durante el tiempo que dure el proceso promovido y hasta por tres (3) meses ulteriores a la fecha de culminación del proceso judicial de anulación de laudo arbitral. En este caso, las partes deberán someterse expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del Cercado de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA VIGESIMA: BONO MIVIVIENDA SOSTENIBLE (BONO VERDE)

En el caso que **EL COMPRADOR** haya accedido a financiar la presente compraventa con Crédito MiVivienda en el que se le otorga el beneficio del Bono de Buen Pagador y/o Bono Verde MiVivienda Sostenible, En cumplimiento con lo estipulado en el numeral 41.4 del artículo 41 de la Ley 29090, modificada por el Decreto Legislativo N° 1469y 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 VIGÉSIMO PRIMERA: AMPLIACIÓN DEL PROYECTO

21.1. EL COMPRADOR ha sido informado por **LA VENDEDORA** que, con la finalidad de ampliar los alcances y beneficios generales del **PROYECTO**, existe la posibilidad que se incorporen al **PROYECTO** uno o más terrenos colindantes al **INMUEBLE MATRIZ**, ubicados en la misma manzana, de esta manera el **PROYECTO** quedaría ampliado con la incorporación de nuevos bloques, destinados a comercio, hotel y/o vivienda que formarían parte del Conjunto Residencial. Para fines referenciales obra en calidad de anexo, los planos esquemáticos del posible proyecto alternativo en caso se verifique la ampliación del **PROYECTO**, el cual **EL COMPRADOR** declara conocer y aceptar. Cabe precisar que el plano referencial señalado muestra el posible proyecto de concretarse la adhesión del integro de terrenos colindantes que son de interés para **LA VENDEDORA**; sin perjuicio de ello **EL COMPRADOR** declara conocer y aceptar que existe la posibilidad que se integren solo uno o algunos de los terrenos señalados.

21.2. Queda precisado que la ampliación del **PROYECTO**, de ningún modo implicará la modificación de las características del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en cuanto a su ubicación, distribución, área, acabados; ni tampoco implicará modificación de las características del bloque edificatorio del cual forma parte, por cuanto la modificación del **PROYECTO** únicamente implica la incorporación de nuevos bloques, con la consiguiente ampliación de las áreas libres generales, sin alterar las características de los bloques de edificios actuales del **PROYECTO** ni de las unidades inmobiliarias que los conforman. Asimismo, se precisa que la ampliación del **PROYECTO**, con la obtención de las respectivas licencias de modificación, solo podrá producirse hasta antes de la obtención de la conformidad de obra que permitirá la independización registral del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. Una vez producida la adquisición de los terrenos adicionales, **LA VENDEDORA** comunicará de estos hechos a **EL COMPRADOR**, informándole sobre los plazos de las acciones previstas en el acápite siguiente, y, de ser el caso, la modificación del cronograma del proceso de titulación señalado en la Cláusula Décima, lo cual en ningún caso afectará la fecha prevista para la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

21.3. Para fines de la ampliación del **PROYECTO**, **EL COMPRADOR** brinda su autorización y consentimiento, para que **LA VENDEDORA**, en su condición de propietaria del **INMUEBLE MATRIZ** y de los terrenos colindantes, realice lo siguiente:

- a. Tramitar municipalmente la licencia de modificación del **PROYECTO**, en virtud de los trámites previstos en la Ley 29090 y su Reglamento, de tal manera de incorporar terrenos colindantes y adicionar nuevos bloques al Conjunto Residencial, para lo cual **LA VENDEDORA** queda autorizada a gestionar y suscribir todas las solicitudes y documentos previos requeridos, tales como, factibilidades de servicios públicos, estudios de impacto vial, así como cualquier otro documento previo requerido por ley, ante cualquier entidad pública o privada.
- b. Tramitar la acumulación municipal y registral de los terrenos colindantes al **INMUEBLE MATRIZ** ante la Municipalidad Metropolitana de Lima y Registros Públicos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 TERCERA: DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL

LAS PARTES acuerdan que en caso opere la resolución del contrato descrita en la Cláusula Vigésima Segunda 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.

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: FINANCIAMIENTO Y/O TITULIZACIÓN DEL PROYECTO

1. El **COMPRADOR** declara conocer que, en el marco de la ejecución del **PROYECTO** y la construcción del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, la **VENDEDORA** puede necesitar participar de diferentes estructuras de financiamiento, a efectos de agenciarse los fondos necesarios. Por lo anterior, el **COMPRADOR** presta expresamente su consentimiento y autorización irrevocable de manera anticipada a la **VENDEDORA** a efectos de que pueda: (i) celebrar y recibir cualquier tipo de financiamiento, y a disponer de cualquiera manera sus bienes a efectos de gravarlos como parte de dichos acuerdos; y, (ii) transferir o disponer de todo o parte del **INMUEBLE MATRIZ** como parte de una estructura de financiamiento y/o titulización. De manera enunciativa, la **VENDEDORA** podrá constituir patrimonios fideicometidos de todo tipo -incluidos los de titulización, así como constituir hipotecas y otros derechos reales.

2. Solo en caso la **VENDEDORA** realice algún acto que comprenda al **INMUEBLE MATRIZ** y/o el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en el marco de las operaciones antes descritas, esta se encontrará autorizada -mas no obligada- a ceder y/o constituir en garantía su posición contractual que le corresponden en mérito al **Contrato**, así como ceder los derechos, obligaciones, acciones, créditos y en general cualquier situación jurídica que a su favor emanan del **Contrato**. En ese sentido, en el marco de lo dispuesto en los artículos 1206 y 1435 del Código Civil, el **COMPRADOR** presta expresamente su consentimiento y autorización irrevocable de manera anticipada a la **VENDEDORA** para que esta pueda, en cualquier momento, de manera parcial o total, bajo cualquier modalidad, y a favor de cualquier persona, entidad y/o patrimonio (por ejemplo, de manera enunciativa y no limitativa, entidades financieras, fiduciarios, patrimonios fideicometidos, etc.), realizar los actos antes mencionados, así como aquellos otros complementarios que sean necesarios.

3. Las cesiones efectuadas con arreglo a lo dispuesto en la presente cláusula surtirán efectos frente al **Comprador** a partir de que las mismas hayan sido comunicadas por la **VENDEDORA** mediante comunicación escrita. De producirse este supuesto, automáticamente y sin necesidad de previa aceptación, se mantendrán indemnes y totalmente aplicables los términos del **Contrato**. En tales casos, desde la fecha en que se formalice la respectiva cesión, el respectivo cesionario ("**el Cesionario**") tendrá todos los derechos, privilegios, remedios y obligaciones según corresponda conforme al **Contrato**, otorgados o impuestos a favor de la **VENDEDORA** como cedente, según sea el caso.

4. El **COMPRADOR** se obliga a celebrar todos los documentos que fuesen necesarios a fin de formalizar la respectiva cesión, tal como ello sea requerido por la **VENDEDORA**, y como razonablemente pueda requerir el **Cesionario**. Por su parte, todos los costos y/o gastos relacionados a una eventual cesión en el marco de esta cláusula serán asumidos por la **VENDEDORA**.

5. Como consecuencia de que la **VENDEDORA** ejercite alguno de los derechos que se le reconocen en virtud de esta cláusula, las Partes reconocen que determinados actos posteriores a dicha cesión previstos en el **Contrato**, **serían realizados por el Cesionario** de forma exclusiva o en conjunto con la **VENDEDORA**, según corresponda. En ese sentido, el **COMPRADOR** reconoce que, de manera enunciativa, la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** podría ser realizado por el **Cesionario**, con quien correspondería suscribir el acta de entrega.

6. El contenido de la presente Cláusula prevalece respecto de lo previsto en las demás Cláusulas del **Contrato** y de los Anexos al mismo, y estos últimos se interpretarán y ejecutarán según los alcances de esta cláusula.

Lima, **30 de Abril 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 PLAZA GRAU SAC
Representante Legal
Jorge Luis Montero Urbina

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXX

DESARROLLO PLAZA GRAU SAC
Representante Legal
Fernando Daniel Espinoza Molina

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXX

ANEXO A – DATOS DE LA COMPRAVENTA

I. EL COMPRADOR

Titular	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
DNI N°	XXXXXXXXXXXXXX	Estado civil	casado(a)
Nacionalidad	Peruana	Ocupación	Abogada
Dirección	Conjunto Residencial XXXXXXXXX		
Provincia	Lima	Departamento	Lima

Conyuge	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
DNI N°	XXXXXXXXXXXXXX	Estado civil	casado(a)
Nacionalidad	Peruana	Ocupación	Técnico de digitalización
Dirección	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - San Juan De Lurigancho		
Provincia	Lima	Departamento	Lima

II. LA VENDEDORA

Razón Social	DESARROLLO PLAZA GRAU SAC		
RUC N°	20563177323	Partida Electrónica N° 13257750	del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima..
Dirección	Calle Amador Merino Reyna N° 465 - Oficina 1001, 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

Ubicado en el Jr. Azángaro N° 1042-1044-1046-1048-1050-1050A-1050B-1052-1052A – 1054 – 1054A- 1054B-1056-1060-1060A-1062-1062A-1064-1066-1068-1070-1072-1074-1076-1076A-1078-1078A-1082-1084-1086-1090; Jr. Miguel Aljovín N° 123-129-149-159-199; Jr. Lampa N° 1205-1207-1209-1213-1215, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 14062200 del Registro de Predios de Lima.

IV. EL PROYECTO

Sobre el inmueble matriz se viene desarrollando la fase 1 del proyecto inmobiliario denominado “QANTUA”.

V. INMUEBLE MATERIA DE VENTA

Unidad inmobiliaria y N°	Área techada aprox. en m ²	Área ocupada aprox. en m ²
DEPARTAMENTO N° A-310 - TORRE A	60.81m ²	63.51m ²

VI. PRECIO DE VENTA

Unidad inmobiliaria y N°	Precio de venta
DEPARTAMENTO N° A-310 - TORRE A	S/446,685.15

Precio de venta total	S/446,685.15
-----------------------	--------------

Cuentas Bancarias

N° Cuenta	N° Cuenta CCI	Banco
191-2550815-0-06	00219100255081500654	BCP

VII.- FORMA Y PLAZO DE PAGO

A la firma de la presente minuta de Compraventa de Bien Futuro	S/61,000.00 (Sesenta Y Un Mil y 00/100 Soles)
Pago Pendiente para completar la Cuota Inicial a cancelarse el día 30 de Abril de 2025.	S/59,685.15 (Cincuenta Y Nueve Mil Seiscientos Ochenta Y Cinco y 15/100 Soles)
A la firma de la escritura pública de compraventa a cancelarse el día 06 de Mayo de 2025.	S/326,000.00 (Trescientos Veintiséis Mil y 00/100 Soles)
Precio De Venta Total	S/446,685.15 (Cuatrocientos Cuarenta Y Seis Mil Seiscientos Ochenta Y Cinco y 15/100 Soles)

PAGO PENDIENTE PARA COMPLETAR LA CUOTA INICIAL

Cuota	Fecha de Vencimiento	Monto
Letra - CUOTA INICIAL	30-Abril-2025	S/59,685.15 (Cincuenta Y Nueve Mil Seiscientos Ochenta Y Cinco y 15/100 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

EL COMPRADOR declara haber sido informado que, a la fecha de suscripción del presente contrato, sobre el INMUEBLE MATRIZ pesa una hipoteca a favor del banco BBVA la cual se encuentra debidamente registrada en el asiento D00013 de la partida 14062200 del Registro de Predios de Lima. Esto último como parte del desarrollo de **EL PROYECTO**.

X.- BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO

EL COMPRADOR declara haber sido informado que, a la fecha de suscripción del presente contrato, el Banco BBVA es el **BANCO PROMOTOR** designado a **EL PROYECTO**.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

DESARROLLO PLAZA GRAU SAC
Representante Legal
Jorge Luis Montero Urbina

XXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXXX

DESARROLLO PLAZA GRAU SAC
Representante Legal
Fernando Daniel Espinoza Molina

XXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXXX

ACUERDO SOBRE ENTREGA DE OBSEQUIOS

Conste por el presente documento, el **ACUERDO SOBRE ENTREGA DE OBSEQUIOS**, que celebran:

- DESARROLLO PLAZA GRAU S.A.C, identificado con RUC N° 20563177323, con domicilio para estos efectos en Calle Amador Merino Reyna N° 465 - Oficina 1001, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima; debidamente representada por: Jorge Luis Montero Urbina, identificado con número de DNI 06674612 y Fernando Daniel Espinoza Molina, identificado con DNI 00514277, según poderes que corren inscritos en la Partida Electrónica N° 13257750, del Registro de Personas Jurídicas de Lima; a quien en adelante, se le denominará LA VENDEDORA; y de la otra:
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado(a) con DNI N° XXXXXXXXXXXXXXXX, de estado civil casado(a) con XXXXXXXXXXXXXXXX, identificado(a) con DNI N° XXXXXXXXXXXXXXXX, ambos con domicilio en Conjunto Residencial XXXXXXXXXXXXXXXX Dpto. XXXXXXXX, XXXXXX, distrito de San Juan De Lurigancho, 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 30 de Abril del 2025, la VENDEDORA celebró a favor de EL COMPRADOR un contrato de compraventa respecto del DEPARTAMENTO N° A-310 - TORRE A, del proyecto QANTUA que LA VENDEDORA viene desarrollando sobre el terreno ubicado en el Jr. Azángaro N° 1042-1044-1046- 1048-1050-1050A-1050B-1052-1052A - 1054 - 1054A- 1054B-1056-1060-1060A-1062-1062A-1064-1066-1068-1070-1072-1074-1076-1076A-1078-1078A-1082-1084-1086-1090; Jr. Miguel Aljovin N° 123-129-149-159-199; Jr. Lampa N° 1205-1207-1209-1213-1215, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 14062200 del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDO: Las partes declaran y reconocen que, al momento de separación del departamento, con ocasión de una promoción de venta desarrollada por el departamento de marketing y publicidad de LA VENDEDORA, esta última le ofreció a EL COMPRADOR entregarle los siguientes artículos como obsequios.

1. Cocina encimera a gas – De dos (02) hornillas para los departamentos de un (01) dormitorio y 4 hornillas para los departamentos dos (02) y tres (03) dormitorios.
2. Horno a gas - Únicamente para departamentos de dos (02) y tres (03) dormitorios.
3. Campana extractora
4. Luminarias – Solo aplicable para viviendas adquiridas dentro del marco de programa MIVIVIENDA y respetando cada una de las consideraciones de la misma.

TERCERO: Mediante el presente documento, LAS PARTES reconocen que LA VENDEDORA entregará a EL COMPRADOR los artículos indicados en el punto segundo del presente documento, al momento de la entrega del departamento materia de compraventa, suscribiendo para tal fin, en su conformidad, la respectiva acta de entrega de dichos artículos.

Lima, 30 de Abril del 2025.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

DESARROLLO PLAZA GRAU S.A.C
Representante Legal
Jorge Luis Montero Urbina

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXXXXXXXXX

DESARROLLO PLAZA GRAU S.A.C
Representante Legal
Fernando Daniel Espinoza Molina

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXXXXXXXXX

CARTA DE COMPROMISO

Yo, LUZ REGINA SANCHEZ BARRAZA, identificado(a) con DNI N° 15429569, me comprometo a mantener bien reportado mi historial crediticio en el sistema financiero hasta la fecha de desembolso del crédito hipotecarios a través del cual completaré el pago por la compra del bien inmueble DEPARTAMENTO N° A-310 - TORRE A, del proyecto QANTUA – ETAPA 1. Asimismo, como parte del proceso ahorro casa me comprometo a:

- Realizar la apertura de mi cuenta ahorro casa en el plazo establecido
- 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 cualquier banco y/o entidad financiera.
- Mantener continuidad del ahorro casa hasta la fecha del desembolso de mi crédito hipotecario (de ser el caso).
- Enviar todos los meses el voucher completo y sin recortes, escaneado con el abono del 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 7 días después del cambio
- Reunirse con el asesor del banco un mes antes de la fecha de desembolso

Es importante cumplir las recomendaciones antes detalladas ya que estas son esenciales para la aprobación y desembolso del crédito hipotecario.

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

De no cumplir con el presente compromiso acepto que se aplicarán las penalidades establecidas en contratos.

Lima, 30 de Abril del 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXXX

CARTA DE COMPROMISO

Yo, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado(a) con DNI N° XXXXXXXXXXXXXXXX, me comprometo a mantener bien reportado mi historial crediticio en el sistema financiero hasta la fecha de desembolso del crédito hipotecarios a través del cual completaré el pago por la compra del bien inmueble DEPARTAMENTO N° A-310 - TORRE A, del proyecto QANTUA – ETAPA 1. Asimismo, como parte del proceso ahorro casa me comprometo a:

- Realizar la apertura de mi cuenta ahorro casa en el plazo establecido
- 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 cualquier banco y/o entidad financiera.
- Mantener continuidad del ahorro casa hasta la fecha del desembolso de mi crédito hipotecario (de ser el caso).
- Enviar todos los meses el voucher completo y sin recortes, escaneado con el abono del 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 7 días después del cambio
- Reunirse con el asesor del banco un mes antes de la fecha de desembolso

Es importante cumplir las recomendaciones antes detalladas ya que estas son esenciales para la aprobación y desembolso del crédito hipotecario.

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

De no cumplir con el presente compromiso acepto que se aplicarán las penalidades establecidas en contratos.

Lima, 30 de Abril del 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXXX

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

Por medio del presente documento, yo: XXXXXXXXXXXX identificado(a) con DNI N° XXXXXXXXX, y con domicilio en Conjunto Residencial XXXXXXXXX, Dpto. XXXXXX, XXXXXXXX, distrito de San Juan De Lurigancho, 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 PLAZA GRAU S.A.C identificado(a) con RUC: 20563177323 y con domicilio en: Calle Amador Merino Reyna N° 465 - Oficina 1001, 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*.

En base a ello, declaro que los recursos financieros que permiten realizar la presente transacción por el valor de: S/61,000.00 (Sesenta Y Un 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, 30 de Abril del 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXXXX

(*)Se debe entender como normativa aplicable a nivel nacional en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo a la Ley 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 de 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 a la normativa que sea emitida con posterioridad a la firma del presente documento.

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

Por medio del presente documento, yo: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, identificado(a) con DNI N° xxxxxxxxxxxx , y con domicilio en Conjunto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , Dpto. xxxxx, xxxxx, distrito de xxxxxxxx, 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 PLAZA GRAU S.A.C identificado(a) con RUC: 20563177323 y con domicilio en: Calle Amador Merino Reyna N° 465 - Oficina 1001, 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*.

En base a ello, declaro que los recursos financieros que permiten realizar la presente transacción por el valor de: S/61,000.00 (Sesenta Y Un 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, 30 de Abril del 2025.

XXXXXXXXX DNI N°
xxxxxxxxxxxxxxxx

(*)Se debe entender como normativa aplicable a nivel nacional en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo a la 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 de 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 a la normativa que sea emitida con posterioridad a la firma del presente documento.

CUADRO DE ACABADOS

SALA COMEDOR Y CORREDOR	
Piso	SPC o similar
Contrazócalo	MDF
Muro	Empastado, revestido con papel mural dúplex o similar. Con molduras decorativas de poliestireno extruido
Cielo Raso	Empastado y pintado color blanco
Puerta	Termolaminada o similar
Cerrajería	Cerradura de embutir o Similar
Mampara	Mampara con perfiles de aluminio o similar, con vidrio incoloro (en caso aplique según lo señalado en planos)
Ventana	Perfiles de aluminio o similar, con vidrio incoloro

TERRAZA O BALCÓN (APLICA SOLO PARA DEPARTAMENTOS CON ÁREA LIBRE DESTINADA A TERRAZA O BALCÓN SEGÚN LO SEÑALADO EN PLANOS)	
Piso	Cerámico color cemento blanco o similar.
Contrazócalo	Cerámico color cemento blanco o similar.
Muro	Solaqueado, empastado y pintado color blanco (en caso aplique según lo señalado en planos)
Cielo Raso	Empastado y pintado color blanco
Carpintería Metálica	Barandas de fierro o similar

DORMITORIO PRINCIPAL	
Piso	SPC o similar
Contrazócalo	MDF
Muro	Empastado, revestido con papel mural dúplex o similar. Con molduras decorativas de poliestireno extruido
Cielo Raso	Empastado y pintado color blanco
Puerta	Termolaminada o similar
Cerrajería	Cerradura de embutir o Similar
Clóset	Closet de melamine color blanco o similar
Ventana	Perfiles de aluminio, con vidrio incoloro
Mampara	Mampara con perfiles de aluminio o similar, con vidrio incoloro (en caso aplique según lo señalado en planos)

DORMITORIO SECUNDARIO	
Piso	SPC o similar
Contrazócalo	MDF
Muro	Empastado, revestido con papel mural dúplex o Similar. Con molduras decorativas de poliestireno extruido
Cielo Raso	Empastado y pintado color blanco
Puerta	Termolaminada o similar
Cerrajería	Cerradura de embutir o similar
Clóset	Closet de melamine color blanco o similar
Ventana	Perfiles de aluminio o similar, con vidrio incoloro

BAÑO PRINCIPAL	
Piso	Cerámico color grafito o similar
Zócalo	Cerámico color blanco o similar
Muro	Solaqueado, empastado y pintado color blanco
Cielo Raso	Tarrajeado, empastado y pintado color blanco
Mueble Bajo	Mueble de melamine o similar
Aparatos Sanitarios	Inodoro color blanco o similar.
Grifería	Lavatorio: Monocomando color cromo o similar.
	Ducha: Monocomando color cromo o similar.
Puerta	Termolaminada o similar
Cerrajería	Cerradura tipo bola o similar

Ventana	Vano con equipo de extracción axial (solo donde aplique según planos)
---------	---

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

COCINA	
Piso	Cerámico color cemento o similar
Contrazócalo	Cerámico color cemento o similar
Zócalo	Cerámico color gris o similar
Muro	Solaqueado, empastado y pintado color blanco
Cielo Raso	Empastado y pintado color blanco
Mueble Cocina	Muebles altos de melamine y muebles bajos de melamine. Tableros de cuarzo o similar.
Lavadero	Poza Lavadero de acero inoxidable empotrado en tablero de cuarzo
Grifería	Monocomando para lavadero al mueble o similar.

LAVANDERÍA (solo para departamentos que cuenten con este ambiente)	
Pisos	Cerámico color cemento o similar
Contra zócalos	Cerámico color cemento o similar
Muro	Solaqueado, empastado y pintado color blanco
Aparatos sanitarios	Lavadero de loza
Grifería	Llave simple de pared de AF
Cielo Raso	Empastado y pintado color blanco

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA DE PROYECTO

QANTUA

1. ANTECEDENTES

DESARROLLO PLAZA GRAU SAC es propietaria del inmueble ubicado en el Jr. Azángaro N° 1042-1044-1046-1048-1050-1050A-1050B-1052-1052A – 1054 – 1054A- 1054B-1056-1060-1060A-1062-1062A-1064-1066-1068-1070-1072-1074-1076-1076A-1078-1078A-1082-1084-1086-1090; Jr. Miguel Aljovín N° 123-129-149-159-199; Jr. Lampa N° 1205-1207-1209-1213-1215, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 14062200 del Registro de Predios de Lima (en adelante, **INMUEBLE MATRIZ**).

En una extensión que abarca parte del **INMUEBLE MATRIZ** y, teniendo en cuenta el anteproyecto aprobado mediante el expediente 137635-2022, **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** ha planificado desarrollar un proyecto integral que será ejecutado por etapas. Como parte de dichas etapas tenemos la **ETAPA 1** (en adelante, **EL PROYECTO**), la cual comprende:

N° Torres	3 - Torres A, B y C
N° de niveles (sobre rasante)	Torre A - 6 Torre B - 6 Torre C - 6
N° de sótanos	2
N° de departamentos	Torre A - 55 Torre B - 50 Torre C - 34
N° de estacionamientos	32
N° de locales comerciales	1,044 m2

2. EL PROYECTO

Para efectos de este documento el proyecto **QANTUA – ETAPA 1** comprende la edificación de 3 torres con un total de 131 departamentos, las cuales tendrán con un único ingreso (pero no exclusivo) el ubicado en el Jr. Manuel Aljovín y dispondrán de un parque interno que será de uso común para la **ETAPA 1** y las demás etapas que se desarrollen en el **INMUEBLE MATRIZ**.



Imagen referencial

3. ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO

EL PROYECTO considera la construcción e implementación de las siguientes áreas comunes:

- **Parque central** –De uso exclusivo de los propietarios del **PROYECTO MATRIZ**, es decir será usado por los propietarios de los departamentos de la **ETAPA 1** de **EL PROYECTO** y de las subsiguientes etapas que se logren desarrollar sobre **EL TERRENO MATRIZ**.
- **Sala de uso múltiple (SUM)** - Para cada una de las 3 torres que comprende la ETAPA 1.
- **Sala Co-working** – Ubicadas en las torres B y C.
- **Lobby** – Para cada una de las 3 torres que comprende la **ETAPA 1**.

Es importante mencionar que, salvo el Parque central, todas las áreas comunes del **PROYECTO** serán entregadas en conjunto con la entrega de los departamentos de la 1ra etapa de **EL PROYECTO**. Con relación al Parque central, éste será ejecutado y entregado en 2 tramos, los cuales se detallan a continuación:

- **1er tramo:** Aproximadamente el 50% del parque. Este tramo será entregado contra la entrega de los departamentos de la 1ra etapa de **EL PROYECTO**.
- **2do tramo:** Tramo restante del parque. La entrega de esta porción de parque se dará contra la entrega de los departamentos de la 2da etapa de **EL PROYECTO**.

4. MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN

La estructuración de **EL PROYECTO** considera un sistema mixto de muros y aporticado. Su sistema de piso será en base a losas aligeradas, la mampostería (paredes) es de ladrillo sílico calcareo. También se usará drywall para el cerramiento de los ascensores, dinteles, falso cielo y en otras áreas comunes.

La edificación contará con un sistema de seguridad contra incendios que lo componen: detectores de humo, rociadores y luces estroboscópicas en todos los pasillos y áreas comunes. Asimismo, contará con un sistema de agua y energía: tuberías de PVC, PPR, accesorios de PVC y bandejas de hierro galvanizado.

La comunicación interior se dará a través de un intercomunicador, pero el acceso de apertura de puerta se hará únicamente a través del encargado en la recepción.

5. TIPOLOGÍAS

Desarrollo Plaza Grau SAC informa a **EL COMPRADOR** que la 1ra fase del proyecto QANTUA contará con más de 30 tipologías dentro de las cuales se tendrá departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios. 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 PLAZA GRAU SAC** le hace entrega de un plano de distribución como anexo del Contrato.

6. SERVICIOS PÚBLICOS

EL PROYECTO tiene proyectado contar con servicios de agua, desagüe, electricidad y gas natural (esto último no aplica a los departamentos ubicados en el semi sótano -o piso a parque- de la 1ra etapa de **EL PROYECTO**); cuya solicitud de provisión es tramitada por **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** 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 PLAZA GRAU SAC** que puedan generar retrasos en la instalación de estos servicios, **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** informará de estas circunstancias en caso de que dichos retrasos impacten en el desarrollo de **EL PROYECTO** o en el proceso de titulación de este.

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

La etapa 1 de **EL PROYECTO** tendrá certificado de bono verde (Bono Sostenible MiVivienda). Para estos efectos y como parte del requerimiento del Bono Verde, los departamentos de la **ETAPA 1** de **EL PROYECTO** contarán con:

- 2 puntos de gas para therma y cocina
- Griferías
- Aparatos sanitarios que cuentan con sistema de ahorro de agua
- Luminarias LED en el interior de los departamentos.

7. SERVIDUMBRES

Se informa al comprador que durante el desarrollo y construcción de **EL PROYECTO** es probable que las empresas prestadoras de servicios (Luz del Sur, Sedapal, Calidda, entre otras) requieran la construcción de servidumbres en el **INMUEBLE MATRIZ** para la instalación de sus servicios. En este caso también recaerá sobre el **INMUEBLE MATRIZ** una servidumbre a favor de dichas entidades prestadoras de servicios para cuyos efectos **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** suscribirá, en forma exclusiva, una escritura pública con dichas entidades a fin de otorgar servidumbre perpetua e indefinida y otorgar un espacio de uso exclusivo de las entidades prestadoras de servicios.

DESARROLLO PLAZA GRAU SAC declara que **EL PROYECTO** contará con zonas comunes contiguas o zonas de uso exclusivo contiguas a departamentos, estacionamientos y/o locales comerciales, por los que será necesaria la construcción de una servidumbre de paso a través de una escritura pública que será suscrita en forma exclusiva por **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** y que presentará ante la Municipalidad competente y/o oficina de registros públicos para obtener la independización de las unidades inmobiliarias. **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** declara que en este caso también recaerá sobre el **INMUEBLE MATRIZ** una servidumbre a favor de las unidades inmobiliarias contiguas de **EL PROYECTO**, servidumbres que serán perpetuas e indefinidas y otorgarán el derecho de paso a los propietarios de las unidades inmobiliarias contiguas a **EL PROYECTO**.

8. INFORMACIÓN RELEVANTE DE QANTUA

DESARROLLO PLAZA GRAU SAC informa a **EL COMPRADOR** que el **PROYECTO INTEGRAL** del **ANTEPROYECTO** será desarrollado y construido 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.

Por lo anterior, **EL COMPRADOR** declara que ha tomado conocimiento y ha sido informado por **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** que la extensión remanente y no ocupada por las torres comprendidas en la ETAPA 1 quedará reservada a favor de **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** para la construcción y desarrollo de futuras etapas del **PROYECTO INTEGRAL** - para fines de vivienda multifamiliar, edificaciones comerciales y/o usos mixtos que incluyan una combinación de unidades de vivienda y unidades de uso comercial -, u otras finalidades e incluso transferir a terceros dicha área no construida o no desarrollada para la ejecución del proyecto integral en los términos que sean aprobados municipalmente.

CARTA PODER

Por medio del presente documento, XXXXXXXXXXXXXXXX, identificado(a) con DNI N° XXXXXXXXXX, de estado civil casado(a) con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado(a) con DNI N° 15418450, ambos con domicilio en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Dpto. XXXXXX, Campoy, distrito de XXXXXXXXXXXX, 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 Cercado de Lima, el Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad Metropolitana de Lima y/o ante cualquier Municipalidad Provincial y/o Distrital competente, todas las gestiones y trámites que sean necesarios para presentar y/u obtener: (i) La Declaración Jurada de Autoevaluó, (ii) La Declaración Jurada de Adquisición o compra (alta) de predios, (iii) Constancia de No Adeudo, (iv) Los recibos de pago de cualquier tributo, y de ser el caso, cancelarlos, (v) Certificado de Numeración y Nomenclatura, (vi) Liquidación del Impuesto de Alcabala, así como el Certificado o Constancia de inafectación / exoneración del referido impuesto; así como para representar ante cualquier autoridad pública y/o privada, incluyendo, pero sin limitarse a ello ante ENEL DISTRIBUCION PERU, LUZ DEL SUR, SEDAPAL, CALIDDA, Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, y/o cualquier otra entidad público y/o privada, pudiendo entregar cualquier documentación, suscribir cualquier documento público y/o privado, suscribir y presentar escrituras pública/s modificatorias y/o aclaratorias cuando se requiera exclusivamente para modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas, y demás características de los inmuebles que se detallan a continuación, con el fin de lograr la debida inscripción municipal y/o registral, y cualquier trámite administrativo relacionado al inmueble DEPARTAMENTO N° A-310 - TORRE A, ubicados en el proyecto QANTUA construido sobre el terreno precisado en el numeral 1.1 de la cláusula primera de la minuta de compraventa de fecha 30 de Abril 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, 30 de Abril del 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N°
XXXXXXXXXX

FICHA DE DATOS DE CLIENTE PERSONA NATURAL

FECHA: Miércoles 30 de Abril del 2025

I. INFORMACIÓN DEL CLIENTECLIENTE NUEVO ☒ CLIENTE RECURRENTE ☐

NOMBRES Y APELLIDOS			XXXXXXXXXXXXXXXXXX		
Tipo DI	DNI	N° de DI	XXXXXXXXXXXX	País de emisión del DI	Peru
NOMBRE DE LA EMPRESA DONDE TRABAJA O DONDE ESTA VINCULADO			Independiente		
DIRECCIÓN			XXXXXXXXXXXXXXXXXX - Lima - Lima		
FECHA DE NACIMIENTO	XXXXXXXXXXXX	NACIONALIDAD	Peruana	Profesión/Ocupación/Actividad o Giro	Abogada
E-MAIL	xxxxxxxxxxxx@hotmail.com			TELÉFONO	997518534 / +51997518534
ACTIVIDAD ECONOMICA QUE GENERA LOS RECURSOS QUE SIRVEN PARA LA COMPRA DEL INMUEBLE			Legal		

EN CASO EL CLIENTE SEA INDEPENDIENTE, Completar:

PAÍS Y CIUDAD (donde ejecuta sus operaciones)	Peru		
RUC	XXXXXXXXXXXXXXXXXX		
Ingresos mensuales	XXXXXXXXXXXX		
CLASIFICACIÓN CENTRALES DE RIESGOS	Revisar	PEDIDO	
CIIU SEGÚN SUNAT	XXXXXXXXXXXXXXXXXX		
DESCRIPCIÓN CIIU	OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS PERSONALES XXXXXXXX		

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

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

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

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

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

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

Otros que considere la empresa:	

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

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

FICHA DE DATOS DE CLIENTE PERSONA NATURAL

FECHA: Miércoles 30 de Abril del 2025

I. INFORMACIÓN DEL CLIENTECLIENTE NUEVO ☒CLIENTE RECURRENTE ☐

NOMBRES Y APELLIDOS			XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
Tipo DI	DNI	Nº de DI	XXXXXX	País de emisión del DI	Peru
NOMBRE DE LA EMPRESA DONDE TRABAJA O DONDE ESTA VINCULADO			XXXXXXXXXX		
DIRECCIÓN			XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXX - Lima - Lima		
FECHA DE NACIMIENTO	18 de xxxx, 1xxxx	NACIONALIDAD	Peruana	Profesión/Ocupación/Actividad o Giro	Técnico De Digitalización
E-MAIL	xxxxxxx@gmail.com			TELÉFONO	9XXXX
ACTIVIDAD ECONOMICA QUE GENERA LOS RECURSOS QUE SIRVEN PARA LA COMPRA DEL INMUEBLE			ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		

EN CASO EL CLIENTE SEA INDEPENDIENTE, Completar:

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

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

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

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

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

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

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

Otros que considere la empresa:	

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

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

PLANO DE PLANTA - DEPARTAMENTO N° A-310 - TORRE A

QANTUA
CENTRO CAPITAL

3D | VISTA Exterior

AREA TECHADA 60.81 m²
BALCÓN 2.70 m²
AREA TOTAL 63.51 m²



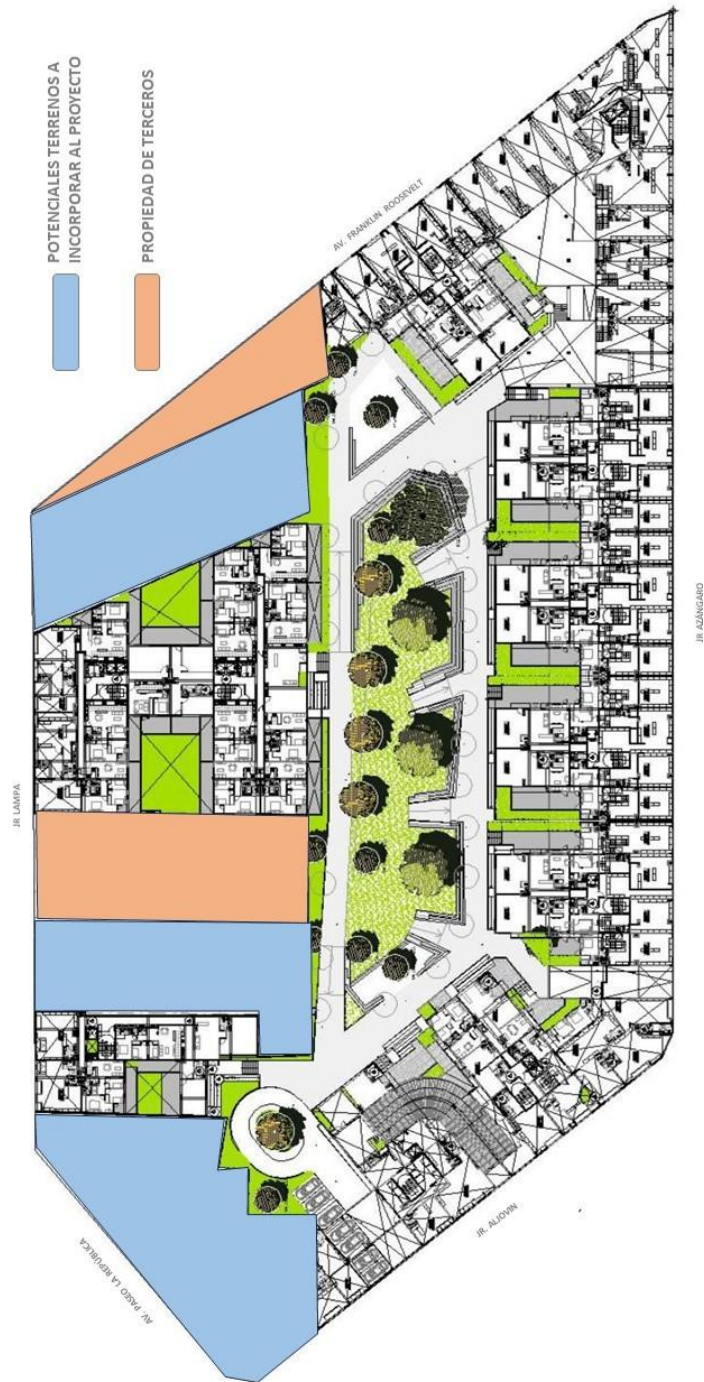
Las imágenes, textos, distribución y ambientes en este plano se exhiben con fines ilustrativos y son estrictamente referenciales, por lo que se encuentran sujetos a variación durante el desarrollo del proyecto inmobiliario hasta su construcción definitiva. La decoración, equipamiento y mobiliario no vienen incluidos. Las ventanas, mamparas, balcones y fachada dependen del diseño del proyecto y están sujetos a variación según las características de cada departamento y durante el desarrollo del proyecto inmobiliario hasta su construcción definitiva.

PLANO DEL PROYECTO INTEGRAL

JR. LAMPA



PLANO DEL PROYECTO INTEGRAL CON DETALLE POSIBLES LOTES A INCORPORAR



**PLANO PROYECTO ALTERNATIVO (CONSIDERANDO INCORPORACIÓN DEL ÍNTEGRO DE
POTENCIALES LOTES)**

