

# ANEXO INFORMATIVO

## ACACIAS VILLA RESIDENCIAL

### Parte del Proyecto “Los Parques de Comas”

---

#### EDIFICIO 8 - DEPARTAMENTOS FLATS

---

A continuación, encontrará detalle de información que usted debe conocer. Por favor, léala despacio, si tiene alguna duda pregúntela a su asesor de sala de ventas quien debe aclarársela, pues al firmarla usted está declarando conocer y aceptar su contenido.

#### 1. LA RESERVA DEL INMUEBLE

Es el primer documento que usted firma, por favor, revíselo detenidamente, pues en este documento queda registrada información importante: datos personales con los que VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C (en adelante, VIVA) canaliza la comunicación con usted -dirección correspondencia, e-mails y teléfonos-, precio, forma de pago y demás condiciones de la operación.

El precio y la forma de pago pactada se encuentran detallados en el anverso del Recibo de Reversa, así como la información del inmueble (en adelante el/los inmuebles/s) que usted está reservando. En el reverso del Recibo de Reserva se encuentran las condiciones legales aplicables.

Por la seguridad tanto de los clientes como del equipo de ventas, no se recibe dinero en efectivo en la sala de ventas.

Si usted **va a financiar la compra mediante crédito directo**, deberá pagar el cincuenta por ciento (50%) del precio como cuota inicial y el saldo se prorratará en partes iguales hasta como máximo tres (03) meses antes de la entrega del inmueble. Esta información estará consignada en el Recibo de Reserva.

Si es con **crédito hipotecario** (convencional o nuevo crédito Mi Vivienda) con calificación directa, deberá cancelar la cuota inicial antes de la firma del Contrato de Compraventa.

Si usted va a calificar para su crédito hipotecario a través de un **plan de ahorro**, la parte correspondiente a la cuota inicial de veinte por ciento o diez por ciento (20% ó 10%), de acuerdo con la calificación de la Entidad Bancaria o Financiera, se cancelará a la firma del Contrato de Compraventa. Antes de esta firma usted deberá comunicarnos si su ahorro lo aplicará como parte de su inicial o pagará ésta por separado.

Si la empresa le **fraccionará la inicial en cuotas**, usted firmará el Contrato de Compraventa una vez que haya cancelado la primera cuota de la inicial. En el Contrato se establecerá el cronograma de pagos de las cuotas restantes de la inicial.

Recuerde que deberá entregar la siguiente documentación para formalizar la suscripción del Recibo de Reserva: Copia del DNI vigente del titular y cónyuge de ser el caso, acreditación de su estado civil actual, original del voucher de depósito de la reserva, pre calificación del Banco/Entidad Financiera.

En el caso de personas con nacionalidad extranjera deberán entregar adicionalmente, cualquiera de las siguientes opciones:

- (i) Carnet de Extranjería vigente.

- (ii) Visa de Negocios.
- (iii) Permiso vigente de DIGEMIN para suscribir contratos, en caso de tener visa distinta a la de negocios.

El Cliente declara conocer que se encuentra en curso el proceso judicial en relación a la adquisición de los terrenos del Ex – Aeródromo de Collique, dentro del que se desarrolla el Proyecto. Al respecto, en caso dicho proceso tuviera un resultado adverso a la Empresa, el Cliente acepta como única compensación la devolución del monto pagado a la Vendedora por concepto de Reserva.

## **2. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS**

El Proyecto se desarrolla dentro de un fideicomiso lo que significa que tanto sus flujos como sus activos son administrados por La Fiduciaria, entidad fiduciaria autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Dentro de ese contexto, el cliente firmará con VIVA un Contrato de Compraventa de Propiedad de bien futuro sobre el Inmueble (la Unidad de Vivienda y/o Estacionamiento objeto de compraventa) en virtud al cual, se establecerá la obligación de transferir en propiedad y entregar el Inmueble al cliente. Asimismo, si la compra se realiza a través de un crédito bancario, se extenderá a favor del cliente un Certificado de Participación en el fideicomiso que representa las unidades adquiridas.

En el Contrato de Compraventa se establecerá la forma de pago y se definirá la fecha de entrega de el/los Inmueble/s.

Cualquier incumplimiento en la modalidad de financiamiento escogida o alguna de las obligaciones asumidas en el contrato producirán la resolución del mismo y VIVA mantendrá en su poder la penalidad pactada en el Contrato de Compraventa sobre un porcentaje de venta de el/los Inmueble/s como compensación por los daños y perjuicios que el incumplimiento le ha ocasionado. En caso existiera algún monto por devolver éste no generará intereses a favor del cliente.

## **3. EL CREDITO**

Este Proyecto le ofrece facilidades de pago y de acceso al crédito.

Usted, con la participación del asesor del Banco/Entidad Financiera podrá elegir el plazo y el sistema de pago que más le convenga para su crédito hipotecario convencional o hipotecario Nuevo Crédito Mi vivienda.

En este proceso se dan dos instancias: Una previa, que se hace con el asesor del Banco/Entidad Financiera en la Sala de Ventas y en la que obtiene una carta de pre-aprobación que deberá ser suscrita por el cliente, la misma que debe adjuntarse al Recibo de Reserva, y la segunda que se hace posterior a la Reserva en la cual el asesor del banco/Entidad Financiera revisa el expediente, confirma las condiciones del crédito y emite la Carta de Aprobación de su Crédito.

Para cada una de las instancias se deben anexar los documentos solicitados por el Banco/Entidad Financiera.

La obtención de este crédito es completa responsabilidad del cliente y está sujeta a la calificación del banco/entidad financiera. El Promotor no tiene ninguna injerencia en este proceso.

Cuando un cliente solicita crédito con una entidad diferente a la que financia el Proyecto, el Banco/Entidad Financiera emite una carta fianza cuyo costo deberá ser asumido por el cliente; por políticas de VIVA no se asumirá el costo de las cartas fianza en este Proyecto.

**IMPORTANTE:** La tasa a la que le será liquidado su crédito en el Banco/Entidad Financiera, será la vigente en la fecha del desembolso. Esta es condición de todos los bancos/entidades financieras, sin excepción.

Para el crédito hipotecario el Banco/Entidad Financiera le exigirá un seguro contra todo riesgo y un seguro de desgravamen.

Usted empezará a pagar la cuota correspondiente a este crédito de acuerdo al cronograma de pago que el Banco/Entidad Financiera le entregue.

Es responsabilidad del cliente informarse y confirmar con el Banco/Entidad Financiera las condiciones aplicables y costos del financiamiento. VIVA no interviene en la relación del cliente con el Banco/Entidad Financiera y no asume responsabilidad alguna derivada de esa relación.

En caso el Banco/Entidad Financiera denegara el crédito por causas no imputables al cliente, se devolverá el monto recibido sin descuento alguno y sin intereses. En negaciones por causas imputables al cliente, tales como documentación o información falsa, omitir declarar haber sido beneficiado por un programa del Estado anteriormente, sanciones bancarias, falta de soportes de ingresos requeridos, incumplimiento en las condiciones de pre calificación fijadas por el Banco/Entidades Financiera o incumplimiento en el ahorro programado, se cobrará la penalización establecida y perderá el dinero de la separación en calidad de penalidad.

#### **4. LA ESCRITURA**

La escritura pública es el documento público que contiene el Contrato de Compraventa y de Crédito Hipotecario, de ser el caso que el Notario elabora y presenta a registros públicos para su inscripción.

En caso que usted aplique a un Crédito Hipotecario, la notaría se comunicará con usted para firmar la escritura tanto de la Compraventa como del crédito hipotecario. La firma de la escritura es un requisito indispensable para el **desembolso del crédito hipotecario** y éste para la posterior entrega del Inmueble.

#### **5. ENTREGA DEL INMUEBLE**

Debe tener en cuenta que serán requisitos para la entrega del Inmueble: (i) la cancelación total del precio de venta, en otras palabras haber cancelado todos los compromisos de pago y/o se haya efectuado el desembolso del crédito hipotecario por parte del banco/entidad financiera, y éste haya sido abonado a la cuenta de VIVA; (ii) usted esté al día en el pago del crédito hipotecario, si fuera financiado y, (iii) que la Fiduciaria haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iv) que usted haya suscrito la escritura pública de Contrato de Compraventa; (v) que usted firme o entregue los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de usted.

Se debe entender por entrega del Inmueble, la entrega de este último y de las áreas comunes esenciales para el uso y disfrute del Inmueble. A partir de la entrega del Inmueble y de las áreas comunes esenciales por parte de VIVA, el cliente será responsable por su mantenimiento y cuidado.

Lo señalado en el presente numeral en lo referido a las áreas, bienes y servicios comunes, se aplicará en cumplimiento con las formalidades establecidas en el artículo 136° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, mediante el cual se aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

#### **6. CESIONES, TRASLADOS Y DESISTIMIENTOS**

No están permitidas las cesiones a favor de terceros antes de la suscripción del Contrato de Compraventa. Si lo hiciera VIVA entenderá que ha desistido de comprar, por lo que perderá a favor de VIVA y en calidad de penalidad, la suma entregada como Reserva o la indicada en el acuerdo de Fraccionamiento, según sea el caso.

En este caso VIVA tendrá potestad de manejar como nueva Reserva en forma directa con el nuevo cliente y VIVA, sin lugar a reclamo por parte del cliente.

Tampoco están permitidos los traslados de la Reserva de un Inmueble a otro.

El Proyecto se desarrolla sobre los terrenos del ex aeródromo de Collique, adjudicados por el Estado Peruano para la ejecución del mismo. En la actualidad existe un proceso judicial que pretende anular la adquisición de estos terrenos. El Juzgado de Primera y Segunda Instancia ha señalado que la transferencia es válida. En el improbable caso que el Proyecto se vea afectado por dicho proceso, VIVA devolverá al Cliente, únicamente lo efectivamente pagado por éste.

**Recomendamos encarecidamente, antes de tomar una decisión de compra, es decir antes de firmar el Recibo de Reserva del Inmueble, revisar muy bien las condiciones del mismo, la ubicación del Inmueble, y sus características descritas en el presente documento. De esta manera se evitará el proceso del desistimiento.**

## **7. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO**

El Proyecto Acacias Villa Residencial, que forma parte del proyecto “Los Parques de Comas, que se encuentra ubicado en Mz. C, Lt. 2, Urb. Los Parques de Comas, Comas inscrito en la partida registral N° 12640553, que formó parte del Fundo Chacra Cerro Comas, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima.

Dentro del “Proyecto Acacias Villa Residencial” (que forma parte del proyecto “Los Parques de Comas”), se ha proyectado la construcción de ocho (08) edificios que gozarán de áreas y servicios comunes de recreación, (02) dos Club House (coworking, gym y sala de jóvenes, área de juegos para niños al aire libre, gym al aire libre, pet room, (02) dos salas de niños etc. Asimismo, se ha previsto que el Conjunto Residencial cuente con una cisterna propia para el abastecimiento de agua y un sistema de humedales, para reutilizar las aguas grises de los departamentos (provenientes de las duchas), destinadas para el riego de las áreas verdes. El acceso peatonal a los edificios del conjunto se da través de veredas interiores que permiten la integración y comunicación del conjunto.

## **8. LOS INMUEBLES**

### **Áreas, Estacionamientos, Especificaciones**

El área del Inmueble expresada en los planos que se adjuntarán al Contrato de Compraventa, corresponde al área aproximada. Una vez independizados los Inmuebles, el área definitiva será inscrita en la Partida Registral.

Áreas: El área techada es la superficie en los límites del techo que involucra muros, ductos y dobles alturas. El área ocupada del Inmueble (departamento o estacionamiento) es la suma del área techada y del área libre. El área libre es el área no techada.

Estacionamientos: Serán privados y cada uno contará con Partida Registral, por lo tanto pagará impuesto predial anualmente. Se tendrán estacionamientos para autos y también para motocicletas.

Las especificaciones: En lo posible VIVA a través de los brochures y esquemas de distribución muestra algunos acabados contemplados para los departamentos, sin embargo, estos acabados podrían modificarse por otros de similares características.

A la firma del “Contrato de Compraventa” se ratificarán los acabados en el anexo correspondiente.

## **SALA COMEDOR**

Piso: Vinílico LVT c/rodón o similar

## **PASADIZOS**

Piso: Vinílico LVT c/rodón o similar

## **DORMITORIOS**

Piso: Vinílico LVT c/rodón o similar

## **BAÑO**

Piso : Cerámico nacional o similar.  
Zócalos y Contrazócalos : Contrazócalo de cerámico nacional o similar, enchape parcial en ducha y lavatorio.  
Aparatos Sanitarios : Inodoro ahorrador de cerámica vitrificada con descarga horizontal (excepto el inodoro de los primeros pisos que será con descarga vertical). Lavamanos de cerámica vitrificada (sin pedestal) o similar.  
Grifería : Grifería de ducha ahorradora y llave de bronce ahorradora para lavadero.

## **COCINA – LAVANDERÍA**

Piso : Vinílico LVT c/rodón o similar.  
Zócalo : Enchape sobre lavadero.  
Aparatos Sanitarios : Lavadero de acero inoxidable de 1 poza con escurridero (cocina). Lavadero modelo Amazonas o similar (lavandería).  
Grifería : Llave de muros cromada o similar (cocina) y llave 1/2" tipo T (lavandería)  
Terma : Calentador a gas de 5.5 lts/min.

**BALCÓN** (aplicable solo a partir del piso 2 hasta el piso 17)

Piso : Cerámico nacional o similar, con borde variable  
Contrazócalos : Cerámico nacional o similar, h=10cm  
Carpintería metálica : Baranda metálica con base epóxica y pintura mate  
Carpintería de aluminio : Mampara Fija/Corrediza con marco de aluminio natural mate, cristal primario incoloro de 6mm

**TERRAZA** (Solo aplicable en algunos departamentos del Primer Piso del Edificio, según ubicación de inmueble requerido)

Piso : Cerámico nacional o similar  
Contrazócalo : Cerámico nacional o similar

## **INTERIORES - GENERALES**

Cielorrasos : Una mano de empaste y pintura látex color blanco.  
Muros : Recubiertas con acabado tipo papel mural o similar o una mano de empaste y pintura látex y/o óleo color blanco.  
Puertas : Principal maciza e interiores contra – placadas.  
Cerrajería : Cerradura tipo mariposa y cerradura pomo tipo GEO o similar para puerta principal y cerradura pomo tipo GEO o similar para dormitorios y baños.  
Ventanas : Con marcos de Aluminio - hojas corredizas y fijas - y vidrio crudo incoloro de 4mm aproximadamente.  
Inst. Eléctricas : Los tomacorrientes son con toma de tierra de espiga redonda tres en línea.

Luminarias : Tecnología LED, luminarias instaladas en todos los ambientes del departamento con bajo consumo energético.

### **INSTALACIÓN DE GAS:**

Los departamentos se encuentran preparados con instalaciones internas para recibir gas natural, con puntos de conexión en las áreas de la COCINA y LAVANDERÍA (Calentador).

Las instalaciones internas del edificio están preparadas para la instalación de Cocinas y Calentadores a gas, los cuales requieren ventilación para la eliminación de gases de combustión.

Por ello, todo ambiente que tenga artefactos a gas natural, requiere por normativa (EM-040 RNE), una ventilación permanente, superior e inferior, es por ello que el muro bajo y la ventana en las áreas de cocina y lavandería, vienen con una apertura hacia el exterior que no deberán ser obstruidas, permitiendo la circulación del aire constante.

### **ÁREAS COMUNES - GENERALES**

Pisos : Cemento semipulido  
Muros interiores y cielorosas : Una mano de empaste y pintura látex.  
Ductos de servicio : Tabiquería de drywall, acabado con una mano de empaste y pintura látex  
Tomas eléctricas : Los tomacorrientes son con toma de tierra de espiga redonda tres en línea.

### **ESCALERAS**

Pisos : Cemento frotachado con bruñas en las gradas  
Inst. Eléctricas : Artefactos eléctricos con focos LED y sensor de movimiento en descanso de escaleras. Considera 01 equipo de iluminación de emergencia por piso.  
Baranda : Baranda Metálica en escalera según modelo en plano. Escalera de Gato y tapa metálica para acceso a azotea.  
Seguridad : Medidas de seguridad exigida por normativa vigente (señalética, luces de emergencia, extintores, mangueras contra incendios)

### **ASCENSORES**

Cantidad : Dos (02) ascensores de frecuencia variable por edificio  
Capacidad : 8 pasajeros  
Sistema de puerta : Automática Telescópica, apertura lateral  
Botoneras : En todos los pisos con indicador digital

### **FACHADA**

Contrazócalo exterior : Cemento Pulido h =30cm aproximadamente Impermeabilizado.  
Muros : Una mano de empaste y pintura látex para exteriores de color según especificación del plano.  
Puerta : Mampara principal con accesorios de aluminio, con chapa eléctrica en puerta de ingreso y control desde cada departamento. Intercomunicador.  
Techo : Ladrillo pastelero.

**LA VENDEDORA** se reserva el derecho de modificar los acabados atendiendo a las condiciones y alternativas que ofrezca el mercado siempre que sean de igual o mejor calidad y que no se alteren las características esenciales de los productos ofrecidos en la presente lista.

Los cuartos de acopios se encuentran ubicados al ingreso del Conjunto Residencial; cada propietario deberá llevar sus desperdicios en los horarios que la administración establezca y deberá respetar las normas que al

respecto se establezcan.

## **COMPORTAMIENTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS**

Existen ciertos comportamientos usuales en los materiales de construcción y acabados que el cliente debe considerar ya que, por desinformación, suelen confundirse con defectos de construcción o instalación, sin serlos. A continuación describimos algunos de ellos:

**Fisuras:** Es usual que se presenten fisuras en las paredes, techos o pisos de su departamento y de las áreas comunes durante los primeros tres años de vida de la construcción debido a que serán edificados con concreto armado, material sismo resistente de uso generalizado en la construcción de viviendas. Las fisuras no deben generar preocupación ya que no implican ningún defecto estructural ni de construcción, sino el normal acomodamiento y asentamiento del material. Por esta razón no serán tratados como defectos que deban ser reparados por el servicio de postventa de la empresa. Sólo si las fisuras fueran mayores a tres (3) milímetros, el propietario debe comunicarse con el área de Atención al Cliente para determinar si requiere un tratamiento distinto.

En el Manual del Propietario les informaremos la forma de dar tratamiento a las fisuras que se presenten, siempre considerando que podrían volver a aparecer durante los primeros tres (3) años.

**Ondulaciones:** Es usual que se presenten ondas en algunas de las paredes y/o techos de su departamento debido al proceso constructivo y sistema de encofrados de muros y techos de concreto armado, material sismo resistente de uso generalizado en la construcción de viviendas. Las ondulaciones no deben generar preocupación ya que no implican ningún defecto estructural ni de construcción, sino el normal acabado del material producto del sistema de encofrado empleado. Como parte de los acabados de su departamento, colocaremos en las paredes papel rugoso tipo mural de 180 gr., el cual se puede pintar, limpiar, es de alta resistencia y durabilidad. Ver anexo del cuadro de acabados del Contrato de Compraventa. Por esta razón no serán tratados como defectos que deban ser reparados por el servicio de postventa de la empresa.

En el Manual del Propietario les informaremos la forma de dar mantenimiento al papel tipo mural con el cual le entregamos su Inmueble.

**Tomacorrientes:** Son con toma de tierra de espiga redonda tres en línea en aplicación del Código Nacional de Electricidad vigente. En tal sentido, se debe considerar el uso de adaptadores en los casos en que los electrodomésticos no sean compatibles con la citada norma.

## **9. GARANTÍAS**

- (i) El plazo de garantía para el caso de componentes, materiales de acabados y/o instalaciones, es de seis (06) meses contado a partir de la fecha de entrega del Inmueble y/o de las/los áreas/bienes comunes.

Si se trata de áreas/bienes comunes esenciales del Conjunto Residencial, se considerará como fecha de entrega para efectos del cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria del Conjunto Residencial. Si se trata de áreas/bienes comunes de una determinada torre/edificio, se considerará como fecha de entrega para el cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria del respectivo edificio.

Para las/los áreas/bienes comunes no esenciales el plazo se contabilizará desde la entrega de éstas/os a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, conforme a lo establecido en el numeral 5 del presente documento.

- (ii) El plazo de garantía para el caso de aspectos estructurales, es de diez (10) años desde emitido el Certificado de Conformidad de Obra por parte de la Municipalidad de Comas.

## **10. ÁREAS/BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES**

A continuación se incluye la relación de las áreas/bienes comunes esenciales y no esenciales del Conjunto Residencial. Esta relación no es taxativa sino meramente enunciativa, entendiéndose que las/los áreas/bienes comunes esenciales son aquellas/os indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como las/los imprescindibles para el uso y disfrute del Inmueble. Todo lo demás será considerado áreas/ bienes comunes no esenciales.

- **Áreas/Bienes Comunes Esenciales:**

- El terreno sobre el cual se desarrolla el Proyecto.
- Los cimientos, sobre cimientos, columnas, estructuras, muros exteriores, pisos, techo sobre circulación vertical, escalera, de cada edificio.
- La fachada del Conjunto Residencial y de cada uno de los edificios que lo conforman.
- Los cercos perimétricos del Conjunto, el cuarto de acopio de basura y vigilancia.
- Los sistemas, equipos e instalaciones para agua y desagüe, servicios sanitarios comunes.
- Los aires comunes de la azotea común.
- Los sistemas, equipos e instalaciones eléctricas.
- Los patios internos de los edificios ductos de ventilación o de instalaciones, salvo los propios de un bien de propiedad exclusiva.
- Los pasajes, pasadizos, escaleras, porterías, áreas destinadas a la instalación de equipos y en general, vías y áreas de circulación común.
- Los demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación y demás zonas destinadas al uso y disfrute de los bienes de propiedad exclusiva.

- **Áreas/Bienes Comunes No Esenciales:**

- El Club House 1 (SUM, Terraza local, comercial, sala de reuniones, baños, oficina de administración).
- El Club House 2 (Coworking, Gym equipado, Sala de jóvenes equipado)
- Los jardines.
- Los juegos infantiles.
- Salas de juegos para niños
- Las obras exteriores de circulación peatonal y vehicular.
- Estacionamientos para bicicletas.
- Alameda, con pileta y zonas de estar.
- Los demás bienes y servicios que no sean destinados de manera directa al uso y disfrute de los bienes de propiedad exclusiva.

## **11. SITUACIONES ESPECIALES**

En caso de fallecimiento de uno de los clientes, el cónyuge deberá comunicar de inmediato este hecho a VIVA e iniciar el trámite de la sucesión intestada ante una Notaría Pública.

Los menores de edad pueden comprar, siendo necesariamente representados por sus tutores, que por lo general, son sus **DOS padres**. No es posible realizar la compra con crédito hipotecario, con menores de edad, pues ellos no son sujetos de crédito.



## 12. **GASTOS A TENER EN CUENTA**

Gastos Notariales: Son los correspondientes a los derechos de Notaria. Estos serán liquidados por la Notaría escogida para el Proyecto. Estos gastos se cancelan directamente a la Notaria y serán asumidos en su totalidad por el cliente.

Gastos de Trámites: El cliente asume también los costos de las copias, autenticaciones, gastos registrales, municipales, e inscripción de registro público que se efectuarán en la Notaría al momento de la firma del Contrato de Compraventa.

VIVA asume los costos de inscripción de la declaratoria de fábrica, independización, reglamento interno y del descargo municipal.

Estudio de Crédito, estudio de títulos y tasación: En caso de ventas con financiación, el Banco/Entidad Financiera cobra al cliente unos valores por estos conceptos.

El estudio de crédito se cancela directamente en el Banco/Entidad Financiera que otorga el crédito, por lo general al momento de ratificar o legalizar el crédito.

El importe por estudio de títulos y la tasación, depende de cada Banco/Entidad Financiera. El cliente es responsable de informarse con el Banco/Entidad Financiera que le va a dar el préstamo de las condiciones aplicables a su crédito y los costos asociados al mismo antes de tomar una decisión.

Conexión de Teléfono: El valor de la conexión la cancela el cliente directamente a la empresa que presta el servicio. El aparato no está incluido en este valor de conexión ni en el valor de la venta del departamento.

Servicio de luz: El valor de conexión de energía eléctrica y el medidor están a cargo de VIVA.

Servicio de agua: El valor de conexión y el macro medidor de agua del conjunto están a cargo de VIVA. Se instalarán contómetros para determinar el consumo de cada departamento. La administración realizará la cobranza de acuerdo al consumo de cada contómetro.

Servicios de gas natural (de ser el caso): El valor de la conexión y el medidor será asumido por el Cliente según el correspondiente Contrato de Suministro de Gas Natural que éste suscriba con Cálidda, pago que deberá realizar directamente a la empresa que presta el servicio – Cálidda de acuerdo al propio Contrato de Suministro de Gas Natural. Los gasodomésticos (calentador y cocina) están incluidos en el valor de la venta del Inmueble.

Servicios Públicos y administración: Es importante tener en cuenta que el cliente cancelará los servicios públicos **a partir de la fecha de entrega del Inmueble** establecida en el Contrato de Compraventa. Asimismo deberá cancelar la cuota establecida para el mantenimiento del conjunto, sin importar que no se haya realizado la entrega física de los bienes por motivos ajenos a VIVA.

## 13. **ADMINISTRACION PROVISIONAL**

Es necesario que el Conjunto Residencial cuente con los servicios de administración provisional desde la primera entrega, para cubrir esta necesidad, VIVA asigna un administrador provisional, que se encargará de contratar o brindar (de ser el caso) los servicios de vigilancia y mantenimiento del Conjunto, hasta que se instale la Junta de Propietarios. Todos los gastos que se generen por concepto de administración correrán por cargo de los propietarios desde la fecha de entrega de su inmueble.

**La Administración Provisional calculará las cuotas de mantenimiento que corresponde a cada propietario según los coeficientes de participación establecidos en el reglamento interno, con base en un presupuesto de gastos de mantenimiento que será comunicado oportunamente a cada cliente, el cual será pagado desde el día de la entrega.**

Cuando se instale la Junta de Propietarios, ésta en asamblea deberá elegir al administrador definitivo en un plazo no mayor a veinte (20) días útiles o ratificar al existente. La Junta de Propietarios deberá elaborar, junto con el administrador definitivo, el presupuesto de gastos definitivos del Conjunto Residencial.

La administración provisional entregará a la Junta de Propietarios o a quienes estos deleguen, el balance de la gestión provisional incluyendo la cartera morosa y/o los saldos de dineros si los hubiere.

Las cuotas de mantenimiento correspondientes a las unidades **no entregadas** correrán por cuenta de VIVA.

Considere en su presupuesto mensual el pago de una cuota de mantenimiento de aproximadamente S/ 110.00 soles (ciento diez con 00/100 soles) -limpieza de áreas comunes, jardinería, vigilancia o portería, luz y agua de áreas comunes. Esta cuota **NO INCLUYE** los gastos correspondientes al consumo particular de luz, gas natural y agua de cada unidad inmobiliaria. La cuota variará de acuerdo al área ocupada de cada inmueble (departamento y cochera). El abastecimiento de agua al Conjunto Residencial es a través de un solo medidor, el administrador provisional es el encargado de recaudar los montos correspondientes al consumo de agua de cada departamento hasta completar el pago total del recibo de agua que emite la entidad correspondiente.

Es importante tener en cuenta que conforme se vayan entregando e incorporando los edificios al condominio la cuota se irá recalculando de acuerdo a las necesidades nuevas del Conjunto Residencial. Las variaciones de la cuota de mantenimiento serán comunicadas oportunamente por el Administrador Provisional.

#### **14. PROPIEDAD HORIZONTAL Y VIDA EN COMUNIDAD**

Es importante conocer el significado de este concepto porque usted va a vivir en un Conjunto Residencial que se encuentra sujeto a esta norma (Ley 27157). Pues bien, la Propiedad Horizontal es una propiedad especial, significa que usted es dueño de su vivienda y también tiene un “derecho de propiedad sobre los bienes y las áreas comunes” de su Conjunto Residencial, como por ejemplo: veredas, zonas verdes, salón de usos múltiples, etc. Lo anterior implica que usted tiene un derecho y que éste genera beneficios y responsabilidades, es así como puede disfrutar de las zonas comunes pero también debe velar por el buen estado de las mismas. Éste derecho de propiedad no solamente es suyo, también de cada una de las familias que habitan el conjunto. Su departamento se encuentra en un conjunto cerrado, cada uno de los propietarios deberá pagar una cuota de mantenimiento, establecida en el numeral 13 del presente documento, para que todas las zonas comunes permanezcan en buen estado y también para cubrir gastos de vigilancia o guardianía.

#### **15. EXPEDIENTE TÉCNICO DEL PROYECTO**

El cliente declara que ha tenido a su disposición el expediente técnico del Proyecto que se encuentra en la Sala de Ventas, el cual contiene entre otros documentos, los siguientes:

De VIVA:

1. Partida Registral en la que figura la información de la empresa incluyendo aquella relativa a los apoderados y representante legal.
2. RUC

Del Inmueble:

1. Testimonio de compraventa del predio matriz
2. Partida registral del predio matriz y/o del Inmueble independizado
3. Contrato de Fideicomiso

4. Memoria descriptiva del Proyecto. Siendo un Proyecto que se ejecuta por etapas, estas especificaciones pueden cambiar atendiendo a las necesidades del mismo o a las condiciones del mercado.
5. Plano del inmueble ofertado (señalando los aspectos referenciales (señalando los aspectos referenciales) y descripción del inmueble (ambientes).
6. Autorizaciones municipales obtenidas a la fecha de suscripción del presente documento.
7. Resoluciones de Primera y Segunda Instancia del Proceso Judicial.

Para mayor información puede visitar nuestra página web:

<http://www.viva.com.pe/resources/files/transparencia/Transparencia-Acacias -Villa-Residencial.html>

El cliente declara conocer la existencia de la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, creada mediante la Ley 29203; el registro de infracciones y sanciones por el incumplimiento de las disposiciones del presente Código a cargo del Indecopi, conforme lo establece el artículo 119 del presente Código; y, la existencia del portal Mira a Quién le Compras, a cargo, también, del Indecopi.

<https://tramites.vivienda.gob.pe/Centralinformacion/>

El Cliente declara conocer la existencia del registro de infracciones y sanciones por el incumplimiento de las disposiciones del Código de Protección al Consumidor a cargo del Indecopi, el cual está a disposición del Cliente a través del portal Mira a Quién le Compras: <https://enlinea.indecopi.gob.pe/miraaquienlecompras/#/inicio>

**Tenga presente todas las implicaciones de vivir en comunidad, respetando las Normas de Convivencia y el Reglamento Interno. Usted en esta nueva vivienda no está sólo, a su alrededor va a tener otras familias lo cual implica reglas de convivencia. VIVA lo invita a pagar puntualmente la cuota de mantenimiento y también a que contribuya a que su vida en comunidad sea agradable. Procure tolerar al otro, buscar la armonía con los demás, intentar una comunicación eficiente, además de velar por un entorno aseado y organizado.**

Fecha: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_

ACACIAS VILLA RESIDENCIAL, QUE FORMA PARTE DEL PROYECTO “LOS PARQUES DE COMAS”  
INMUEBLE \_\_\_\_\_

Nombres y firmas de EL/LOS CLIENTE/S

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Nombre y FIRMA asesor de venta que acompañó la lectura de este anexo:

\_\_\_\_\_