



SERIE B N° 17253298

DIEZ MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO

INSTRUMENTO: MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO

MINUTA: MIL CIENTO SESENTA Y SIETE

KARDEX: 385152

FOJAS: DIEZ MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO

SEGUNDA ADENDA A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS

QUE CELEBRAN:

EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE

VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. (ANTES VIVA GYM S.A.)

EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

LA FIDUCIARIA S.A.

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO

BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ

EN CALIDAD DE SUPERVISOR

DEFINE SERVICIOS S.A.C.

EN CALIDAD DE DEPOSITARIO

RAFAEL MIRANDA VARGAS FANO

EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, A LOS SIETE (07) DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025), EDUARDO LAOS DE LAMA, ABOGADO, NOTARIO DE ESTA CAPITAL; CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 07700630 Y REGISTRO ÚNICO DEL CONTRIBUYENTE NÚMERO 10077006309; PROCEDO A EXTENDER EL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO PROTOCOLAR, QUE OTORGAN:

**ROLANDO MARTÍN JOSÉ PONCE VERGARA:** QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN APODERADO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 08187679, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NÚMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROcede EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE "VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. (ANTES VIVA GYM S.A.)", CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20493040643, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NÚMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT.

**RAFAEL MIRANDA VARGAS FANO:** QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN INGENIERO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09879934, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NÚMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROcede EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE "VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. (ANTES VIVA GYM S.A.)", CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20493040643, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NÚMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT.

**MARIA FERNANDA URSSULA ALCAIDE CARDENAS:** QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA; DE ESTADO CIVIL: SOLTERA; DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: FUNCIONARIA; IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 46820251, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROcede EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA FIDUCIARIA S.A., CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES NÚMERO 20501842771, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, FACULTADA SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 11263525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT.

GABRIELA SOTO BUSTAMANTE: QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA; DE ESTADO CIVIL SOLTERA; DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: ABOGADA; IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 43169020, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROcede EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA FIDUCIARIA S.A., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES NÚMERO 20501842771, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, FACULTADA SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NÚMERO 11263525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT =====

FRANKLIN MOISÉS CUADRA PORTILLO: QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA; DE ESTADO CIVIL: SOLTERO; DE PROFESION U OCUPACION: FUNCIONARIO; IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 41596136, CON DOMICILIO EN CALLE CENTENARIO NÚMERO 156, URBANIZACIÓN LAS LADERAS DE MELGAREJO, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROcede EN NOMBRE Y REPRESENTACION DEL BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20100047218, CON DOMICILIO EN CALLE CENTENARIO NÚMERO 156, URBANIZACIÓN LAS LADERAS DE MELGAREJO, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NÚMERO 11009127 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT =====

VICTOR ANTONIO ROSALES RIVAS: QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA; DE ESTADO CIVIL: CASADO; DE PROFESION U OCUPACION: FUNCIONARIO; IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 09957314, CON DOMICILIO EN CALLE CENTENARIO NÚMERO 156, URBANIZACIÓN LAS LADERAS DE MELGAREJO, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROcede EN NOMBRE Y REPRESENTACION DEL BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20100047218, CON DOMICILIO EN CALLE CENTENARIO NÚMERO 156, URBANIZACIÓN LAS LADERAS DE MELGAREJO, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NÚMERO 11009127 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT =====

ELISA RAQUEL MALDONADO URÍA DE ALFARO.- QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA; DE ESTADO CIVIL: CASADA; DE PROFESION U OCUPACION: APODERADA; IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 70444036, CON DOMICILIO EN AVENIDA COMANDANTE ESPINAR NÚMERO 203, PISO 4, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROcede EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE DEFINE SERVICIOS S.A.C., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES NÚMERO 20537002761, CON DOMICILIO EN AVENIDA COMANDANTE ESPINAR NÚMERO 203, PISO 4, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, FACULTADA SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NÚMERO 12486819 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. DEJANDO CONSTANCIA QUE REALIZADA LA VERIFICACIÓN ANTE LA SUNAT, A LA FECHA DE EXTENSIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, CONSTA QUE EL CONTRIBUYENTE NO SE ENCUENTRA OBLIGADO -AÚN- A PRESENTAR DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL. =====

RAFAEL MIRANDA VARGAS FANO: QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION INGENIERO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09879934, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NUMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, PROcede POR SU PROPIO DERECHO. A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. =====

LOS OTORGANTES SON INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFFICIENTES, DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE SE HA EFECTUADO, DE LO QUE DOY FE; Y ME ENTREGAN UNA MINUTA DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR LETRADO, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO BAJO EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: =====

MINUTA: =====

SEGUNDA ADENDA A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS: =====

Fecha: 07 de febrero de 2025 =====

FIDEICOMITENTE: Viva Negocio Inmobiliario S.A.C. (antes Viva GyM S.A.) =====

FIDUCIARIO: La Fiduciaria S.A. =====

FIDEICOMISARIO: Banco de Crédito del Perú =====

DEPOSITARIO: Rafael Miranda Vargas-Fano =====

SUPERVISOR: Define Servicios S.A.C. =====

Señor Notario: Sirvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la cual conste la Segunda Adenda a la Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Activos (en adelante, la "SEGUNDA ADENDA") que celebran:=====

I. En calidad de FIDEICOMITENTE:=====



SERIE B N° 17258299

DIEZ MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE

VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. (antes Viva GyM S.A.), con Registro Único de Contribuyente N° 20493040643, con domicilio en avenida Petit Thouars N° 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por **Rolando Martín José Ponce Vergara**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08187579, y por **Rafael Miranda Vargas-Fano**, identificado con DNI N° 09879934, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, el "PROMOTOR" y/o el "FIDEICOMITENTE")=====

**II. En calidad de FIDUCIARIO:**=====

LA FIDUCIARIA S.A., con Registro Único de Contribuyente N° 20501842771, con domicilio en calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por **Guadalupe Isabel Montenegro Valenzuela**, identificada con DNI N° 10065242/ Gean/ **Carlo Huaccho Cancino**, identificado/ 435952087 **Fernanda Ureña Alcántara Cárdenas**, identificada con DNI N° 46020251, ambos facultados según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, "LA FIDUCIARIA").=====

**III. En calidad de FIDEICOMISARIO:**=====

BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, con Registro Único de Contribuyente N° 20100047218, con domicilio en calle Centenario N° 156, Urbanización Las Laderas de Melgarejo, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por **Franklin Moises Cuadra Portillo**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 41596136 y **Victor Antonio Rosales Rivas**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 09957314, según poderes inscritos en los asientos C00601 y C00672, respectivamente, de la Partida Electrónica N° 11009127 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, el "FIDEICOMISARIO" y/o "BCP").=====

**IV. En calidad de SUPERVISOR:**=====

DEFINESERVICIOS S.A.C., con Registro Único de Contribuyente N° 20537002761, con domicilio en avenida Comandante Espinar N° 203, Piso 4, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por **Elisa Raquel Maldonado Uriarte de Alfaro**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 70444036, según poderes inscritos en el asiento D004 de la Partida Electrónica N° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de LIMA, a quien en adelante se le denominará el "SUPERVISOR".=====

**V. En calidad de DEPOSITARIO:**=====

RAFAEL MIRANDA VARGAS-FANO, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 09879934 con domicilio para estos efectos en avenida Petit Thouars N° 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará el "DEPOSITARIO".=====

El FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO serán conjuntamente referidos como las "PARTES".=====

Las PARTES dejan expresa constancia que los términos utilizados en mayúsculas en el presente documento se utilizan conforme han sido definidos en la Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Activos de fecha 2 de diciembre de 2015, celebrado entre el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, Terranum Peru III (Canada) LP -quien posteriormente fue sustituido por Peru RE Holdings S.R.L.-, el FIDEICOMISARIO, el SUPERVISOR, el DEPOSITARIO y Terranum Peru III (Canadá) LP -quien posteriormente fue sustituido por el Fondo de Capital Privado TC Latam - el mismo que fue elevado a Escritura Pública el 7 de diciembre de 2015, ante el Notario de Lima Dr. Eduardo Laos de Lama, según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo conforme se señalan en la Cláusula Primera inmediata siguiente (en adelante, la MODIFICACIÓN INTEGRAL).=====

La SEGUNDA ADENDA se otorga en los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:=====

**PRIMERA: ANTECEDENTES**=====

1.1. Mediante la MODIFICACIÓN INTEGRAL, el FIDEICOMITENTE constituyó un fideicomiso de flujos con la finalidad de que LA FIDUCIARIA administre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO para la ejecución del PROYECTO de acuerdo a los procedimientos establecidos en la MODIFICACIÓN INTEGRAL.=====

La MODIFICACIÓN INTEGRAL se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 52573631 en el Registro Mobiliario de Contratos y en la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao.=====

1.2. Con fecha 6 de noviembre de 2017, el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, el Terranum Peru III (Canada) LP -quien posteriormente fue sustituido por Peru RE Holdings S.R.L.-, el FIDEICOMISARIO, el SUPERVISOR, el DEPOSITARIO, el Fondo de Capital Privado TC Latam y Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación suscribieron la Cesión de Posición contractual, por medio de la cual Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación cedió su posición contractual de fideicomisario junior al Fondo de Capital Privado TC Latam; la misma que fue elevada a Escritura Pública el 22 de noviembre de 2017 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama (en adelante, la "CESIÓN").=====

La CESIÓN se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 52573631 del Registro Mobiliario de Contratos y en la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao.=====

1.3. Con fecha 20 de abril de 2018, Terranum Peru III (Canada) LP -en calidad de Cedente; Peru RE Holdings S.R.L. en calidad de Cesionario; y, el Fondo de Capital Privado TC Latam, en calidad de Interviniente, suscribieron el Contrato de Cesión de Posición Contractual por medio de la cual Peru RE Holdings S.R.L. asumió la posición contractual de fideicomisario junior bajo el CONTRATO; la misma que fue elevada a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama (en adelante, la "SEGUNDA CESIÓN").=====

La SEGUNDA CESIÓN se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 52573631 del Registro Mobiliario de Contratos y en la Partida Electrónica N°

70207253 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao.=====

1.4. Con fecha 20 de septiembre de 2018, mediante Resolución N° 390-2018-MPC-GGDU expedida por la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, se independizaron de manera definitiva los siguientes lotes en el marco de la recepción de las obras habilitación urbana del TERRENO (todos ellos inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble del Callao):=====

1. Lote 1, inscrito la Partida Electrónica N° 70670445.=====

2. Lote 2, inscrito la Partida Electrónica N° 70670446.=====

3. Lote 3, inscrito la Partida Electrónica N° 70670447.=====

4. Inmueble ubicado en la Avenida Argentina N° 2430, Manzana A, Lote 4, distrito y provincia constitucional del Callao, inscrito la Partida Electrónica N° 70671174.=====

5. Inmueble ubicado en la Avenida Argentina N° 2430, Manzana A, Lote 5, distrito y provincia constitucional del Callao, inscrito la Partida Electrónica N° 70671175.=====

6. Inmueble ubicado en la Avenida Argentina N° 2430, Manzana A, Lote 6, distrito y provincia constitucional del Callao Lote 6, inscrito la Partida Electrónica N° 70671176.=====

7. Inmueble ubicado en la Avenida Argentina N° 2430, Manzana A, Lote 7, distrito y provincia constitucional del Callao, inscrito la Partida Electrónica N° 70671177.=====

1.5. Con fecha 28 de agosto de 2019, LA FIDUCIARIA suscribió unilateralmente la restitución por medio de la cual restituye el dominio sobre el inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 70670447 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao que forma parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a favor del FIDEICOMITENTE en virtud de la instrucción recibida del FIDEICOMITENTE y de los fideicomisarios.=====

Dicha restitución se elevó a Escritura Pública el 28 de agosto de 2019, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama y quedó inscrita en la Partida Electrónica N° 70670447 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao.=====

1.6. Con fecha 11 de octubre de 2019, LA FIDUCIARIA suscribió unilateralmente la restitución por medio de la cual restituye el dominio sobre el inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 70671174 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao que forma parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a favor del FIDEICOMITENTE en virtud de la instrucción recibida del FIDEICOMITENTE y de los fideicomisarios.=====

La mencionada restitución se elevó a Escritura Pública el 22 de octubre de 2019, ante Notario de Lima, Dra. Sofia Ode Pereyra y quedó inscrita en la Partida Electrónica N° 70671174 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao.=====

1.7. Con fecha 20 de enero de 2025, el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, Peru RE Holdings S.R.L., el Fondo de Capital Privado TC Latam, el FIDEICOMISARIO, el SUPERVISOR y el DEPOSITARIO, suscribieron la primera adenda a la MODIFICACIÓN INTEGRAL (en adelante, la "PRIMERA ADENDA") en virtud de la cual (i) se dejó expresa constancia de la exclusión de Peru RE Holdings S.R.L. y el Fondo de Capital Privado TC Latam -en su calidad de fideicomisarios juniors en el marco del CONTRATO y (ii) establecer a BCP como único FIDEICOMISARIO.=====

La PRIMERA ADENDA se encuentra en proceso de inscripción en la Partida Electrónica N° 52573631 del Registro Mobiliario de Contratos y en la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao.=====

1.8. En virtud de lo mencionado en los numerales precedentes, las PARTES suscriben la presente SEGUNDA ADENDA con el fin de actualizar la redacción de algunas cláusulas del CONTRATO como consecuencia del desarrollo de un nuevo proyecto dentro de uno de los inmuebles que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO (de acuerdo a la definición de "TERRENO" que se encuentra modificada en virtud a la presente adenda) entre otros.=====

#### SEGUNDA: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Por la presente SEGUNDA ADENDA, las PARTES acuerdan:=====

2.1. Las PARTES acuerdan incluir las siguientes definiciones que se encuentran en la Cláusula Segunda de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, las mismas que quedarán redactadas como se señala a continuación:=====

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>ACTA DE ENTREGA ADQUIRENTES:</b> | Será el documento por el cual se deja constancia de la entrega física de una o más UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS a favor de un ADQUIRENTE.  |
| <b>CONFORMIDAD DE OBRA:</b>         | Para efectos de lo regulado en el presente CONTRATO se entenderá como CONFORMIDAD DE OBRA cuando la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL competente emita la "Resolución de Conformidad de Obra" o documento equivalente de la ETAPA de los PROYECTOS que se esté desarrollando. El FIDEICOMITENTE deberá informar a las PARTES la obtención de CONFORMIDAD DE OBRA, dentro de tres (3) DÍAS HÁBILES de obtenida. Sin perjuicio de ello, el SUPERVISOR TÉCNICO podrá informar a las PARTES la obtención de la CONFORMIDAD DE OBRA. |
| <b>CUENTA EJECUCIÓN:</b>            | Será la cuenta en DÓLARES y/o SOLES de titularidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, denominada "La Fiduciaria Parques del Callao-Ejec.", que será abierta por LA FIDUCIARIA en el BANCO, de acuerdo con lo   |



SERIE B N° 12258300

DIEZ MIL TRESCIENTOS

|  |   |
|--|---|
| =====  | establecido en la Cláusula Décimo Segunda del presente CONTRATO. En la CUENTA EJECUCIÓN se depositarán los FLUJOS POR EJECUCIÓN.=====   |
| =====  | Para efectos del Impuesto a las Transacciones Financieras-ITF, se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de la CUENTA EJECUCIÓN.=====   |
| =====  | La CUENTA EJECUCIÓN se abrirá en la moneda que indique el FIDEICOMISARIO.   |
| <b>CULMINACIÓN DE LOS PROYECTOS:</b> =====     | Para efectos de lo regulado en el presente CONTRATO se entenderá como CULMINACIÓN DE LOS PROYECTOS cuando se cumpla con lo señalado en la Cláusula Séptima del CONTRATO.  |
| <b>FLUJOS POR EJECUCIÓN:</b> =====             | Serán la totalidad de sumas de dinero provenientes de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO.  |
| <b>MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO:</b> ===== | Será la minuta de restitución de dominio suscrita por LA FIDUCIARIA, de acuerdo al modelo referencial que se encuentra descrito en el ANEXO 2 del presente CONTRATO, en virtud de la cual esta última restituirá al FIDEICOMITENTE el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y las ÁREAS COMUNES – de ser el caso – de acuerdo a lo regulado en la Cláusula Octava del presente CONTRATO.   |
| <b>PROYECTOS:</b> =====                        | Serán los proyectos inmobiliarios que se desarrollaron y desarrollarán en el TERRENO y su desarrollo conceptual, cuyas principales características y especificaciones técnicas se detallan en la MEMORIA DESCRIPTIVA, o cualquiera de sus ETAPAS y que incluye: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; y, (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN que involucra la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y ÁREAS COMUNES en el TERRENO que le correspondan. =====<br>Las características y especificaciones del proyecto que se desarrollara en el Lote 1 del TERRENO se adjuntarán a la presente SEGUNDA ADENDA. |

Asimismo, las PARTES acuerdan que cualquier referencia a la definición "PROYECTO" a lo largo del CONTRATO (así como sus posteriores modificaciones y/o ampliaciones en concordancia lo indicado en Cláusula Primera del presente documento) se deberá entender referida a los PROYECTOS, término incluido y definido en el presente numeral.=====  
Por otro lado, las PARTES acuerdan que cualquier referencia a la definición "CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO" a lo largo del CONTRATO (así como sus posteriores modificaciones y/o ampliaciones en concordancia lo indicado en Cláusula Primera del presente documento) se deberá entender referida a la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO –siempre en cuanto correspondan–.=====  
2.2. Las PARTES acuerdan modificar las siguientes definiciones establecidas en la Cláusula Segunda de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, las mismas que quedarán redactadas conforme a lo indicado a continuación:

|  |   |
|--|---|
| <b>BIENES FIDEICOMETIDOS:</b> =====        | Son en conjunto: =====<br>(i) el TERRENO; =====<br>(ii) el INTANGIBLE; =====<br>(iii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; =====<br>(iv) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; =====<br>(v) las PÓLIZAS DE SEGURO; =====<br>(vi) los FLUJOS POR SEGURO; =====<br>(vii) los PROYECTOS; =====<br>(viii) las UNIDADES INMOBILIARIAS; =====<br>(ix) los ESTACIONAMIENTOS; =====<br>(x) las ÁREAS COMUNES; =====<br>(xi) los FLUJOS POR EJECUCIÓN; =====<br>(xii) los fondos que se encuentren en cualquier momento acreditados en la CUENTA SEGUROS.=====<br>(xiii) Cualquier otro "ACTIVO" presente o futuro que cumpla con las dos condiciones siguientes: a) tenga relación directa con el desarrollo y ejecución de los PROYECTOS; y, b) no hubiese sido transferido en dominio fiduciario bajo el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.===== |
| <b>CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN:</b> ===== | Es el certificado desmaterializado que representa los derechos establecidos en el mismo a favor del ADQUIRENTE que haya sido financiado con un CRÉDITO HIPOTECARIO para la suscripción de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA anotado en el "Registro de Certificados de Participación" de LA FIDUCIARIA, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.=====<br>LA FIDUCIARIA emitirá una constancia de anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN de acuerdo al  |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
|                                      | <p>modello que se incluye como ANEXO 24 de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, constancia donde se podrá consignar la firma digital de los representantes autorizados de LA FIDUCIARIA.</p> <p>El CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorga a su titular inscrito en el "Registro de Certificados de Participación" de LA FIDUCIARIA el derecho a recibir:</p> <p>(i) La propiedad de la UNIDAD INMOBILIARIA, lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, incluyendo la alicuota de las ÁREAS COMUNES, una vez que se culmine la construcción, se hubiere independizado la UNIDAD INMOBILIARIA en los Registros Públicos, y el FIDEICOMISARIO haya instruido la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN; o,</p> <p>(ii) Únicamente en el supuesto de presentarse la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, según lo previsto en el presente CONTRATO, el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorgará a su titular el derecho a la alicuota del producto de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO hasta por un monto máximo equivalente al precio de la UNIDAD INMOBILIARIA efectivamente pagado por el ADQUIRIENTE conforme a lo acordado en el presente CONTRATO.</p> |
| <b>CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO:</b> | Son y serán el contrato de financiamiento a ser celebrado entre el FIDEICOMISARIO y el FIDEICOMITENTE, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO otorgará al FIDEICOMITENTE una línea de crédito a efectos de que éste desarrolle y execute las ETAPAS de los PROYECTOS. En esta definición se incluyen todas las posibles modificaciones, ampliaciones, adendas y en general cualquier otro instrumento vinculado al referido contrato   |
| <b>TERRENO:</b>                      | Son, en conjunto, los siguientes predios inscritos en el Registro de Predios del Callao:   |
|                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Lote 1, inscrito la Partida Electrónica N° 70670445</li> <li>ii) Lote 2, inscrito la Partida Electrónica N° 70670446</li> <li>iii) Inmueble ubicado en la Avenida Argentina N° 2430, Manzana A, Lote 5, distrito y provincia constitucional del Callao; inscrito la Partida Electrónica N° 70671175.</li> <li>iv) Inmueble ubicado en la Avenida Argentina N° 2430, Manzana A, Lote 6, distrito y provincia constitucional del Callao Lote 6, inscrito la Partida Electrónica N° 70671176.</li> <li>v) Inmueble ubicado en la Avenida Argentina N° 2430, Manzana A, Lote 6, distrito y provincia constitucional del Callao Lote 7, inscrito la Partida Electrónica N° 70671177.</li> </ul>   |

2.3. Reemplazar el numeral 5.11. de la Cláusula Quinta del CONTRATO, de acuerdo al siguiente texto:

**"QUINTA: DE LAS DECLARACIONES"**

(...)

5.11 Salvo por lo dispuesto en el Acuerdo Privado de fecha 23 de julio de 2019, suscrito entre LA FIDUCIARIA y AENZA, ni el FIDEICOMITENTE ni las personas que forman parte de su GRUPO ECONÓMICO (en adelante, el "Grupo Aenza") ni cualquiera de los directores, gerentes, funcionarios, empleados o representantes legales del FIDEICOMITENTE:

(i) ha pagado, entregado, recibido u ofrecido, o intentado pagar, entregar, recibir u ofrecer un pago ilegal o cualquier otro tipo de estímulo económico, ventaja o beneficio ilegal presente o futuro, a un funcionario público o una persona que pueda influir en un funcionario público, relacionado con cualquier acto, de cualquier clase, que esté referido a la contratación o eventual contratación por el FIDEICOMITENTE y/o las empresas del Grupo Aenza con el Estado peruano;

(ii) respecto de los actos indicados en el apartado (i) precedente: (1) ha sido condenados, mediante cualquier sentencia condenatoria emitida por el órgano respectivo del Poder Judicial -aunque ésta no sea firme-; (2) ha sido suspendidos o inhabilitados en sus funciones por alguna AUTORIDAD GUBERNAMENTAL o si alguna AUTORIDAD GUBERNAMENTAL les hubiese suspendido o retirado la licencia para ejercer su profesión, en todos los casos, con decisión que haya quedado firme dentro de las instancias administrativas pertinentes con independencia de si la causa en controversia es luego sujeta a una acción contenciosa administrativa con la finalidad de revertir sus efectos; o, (3) ha sido sancionados administrativamente por alguna AUTORIDAD GUBERNAMENTAL con decisión que haya quedado firme dentro de las instancias administrativas pertinentes, con independencia de si la causa en controversia es luego sujeta a una acción contenciosa administrativa con la finalidad de revertir sus efectos; o,

(iii) ha reconocido ante cualquier autoridad nacional o del extranjero cualquiera de los actos indicados en el apartado (i) precedente.

Para efectos de este numeral se entiende por "Conocimiento" aquel que haya adquirido o que debió haber adquirido el gerente general u otro funcionario de posición ó nivel de gerente, en razón de su intervención en el negocio del FIDEICOMITENTE, conforme con los parámetros de diligencia ordinaria exigidos para esta clase de negocios.



SÉRIE B N° 17258301

DIEZ MIL TRESCIENTOS UNO

{...}-----  
-----

2.4. Modificar el numeral 7.5 de la Cláusula Séptima de la MODIFICACIÓN INTEGRAL de acuerdo al detalle que se indica a continuación:=====

#### 7.5. De la CULMINACIÓN DEL PROYECTO:

7.5.1. Los PROYECTOS deberán ejecutarse íntegramente en el plazo máximo acordado por las PARTES y que se encuentra contenido en los CRONOGRAMAS, pudiendo dicho plazo ser ampliado por causa no imputable al FIDEICOMITENTE, y mediante autorización expresa del FIDEICOMISARIO conforme a lo establecido en el numeral 7.5.5 siguiente.=====

7.5.2. Se entiende que una ETAPA ha culminado cuando haya quedado inscrito en los registros públicos, según corresponda, lo siguiente: (i) la CONFORMIDAD DE OBRA; (ii) la declaratoria de fábrica de la respectiva ETAPA se inscriba en Registros Públicos; (iii) la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y las ÁREAS COMUNES se inscriban en los Registros Públicos correspondiente de cada ETAPA, (iv) inscripción del correspondiente reglamento interno; y, (v) hayan quedado inscritos en los Registros Públicos correspondientes todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que cuenten con CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA, de cada ETAPA.

Queda claro que se entiende que se ha logrado la CULMINACIÓN DE LOS PROYECTOS cuando se cumpla con lo indicado en el párrafo anterior para todas las ETAPAS de los PROYECTOS.

7.5.3. Respecto al numeral (v) del párrafo precedente, el FIDEICOMITENTE dentro de los treinta (30) días calendario de obtenida la inscripción, deberá remitir a LA FIDUCIARIA copia de las constancias de inscripción en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble que corresponda, de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y sus respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA. El FIDEICOMITENTE tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes de suscrita la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO correspondiente para remitir los documentos antes señalados a LA FIDUCIARIA, pudiendo el FIDEICOMISARIO otorgar un plazo adicional, debiendo ello ser comunicado a LA FIDUCIARIA. Una vez concluido dicho plazo otorgado, LA FIDUCIARIA podrá, previa instrucción del FIDEICOMISARIO, realizar directamente o a través de terceros contratados para dichos efectos la verificación correspondiente, con cargos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o al "Patrimonio Fideicometido" –según dicho término es definido en el del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS-. En dicho supuesto serán de aplicación las comisiones adicionales establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES de acuerdo a lo señalado en la Cláusula Décimo Sexta del presente CONTRATO por las gestiones que realice LA FIDUCIARIA para las verificaciones señaladas.=====

**7.5.4. La culminación del plazo de ejecución y CULMINACIÓN DE LOS PROYECTOS** será verificada por el SUPERVISOR.

7.5.5. El plazo de ejecución del PROYECTO podrá ser prorrogado únicamente por el FIDEICOMISARIO a solicitud del FIDEICOMITENTE, quedando a discreción del FIDEICOMISARIO el sustento que requiera para la evaluación de la referida solicitud. La aprobación de la solicitud de prórroga deberá ser comunicada por el FIDEICOMITENTE al SUPERVISOR, con copia al FIDEICOMISARIO y a LA FIDUCIARIA.

2.5. Las PARTES acuerdan modificar el segundo párrafo del numeral 8.6.1 de la Cláusula Octava de la MODIFICACIÓN INTEGRAL de acuerdo con el texto que se encuentra detallado a continuación:

"(...) Los efectos de las MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO estarán sujetos a la condición suspensiva de que se presente los CONTRATOS DE

TRANSFERENCIA de las respectivas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS, así como la constitución de la hipoteca, en caso corresponda, al registro de predios para su debida inscripción."=====

2.6. Las PARTES acuerdan modificar los numerales 9.1.9, y 9.1.10, de la Cláusula Novena de la MODIFICACIÓN INTEGRAL de acuerdo al texto que se encuentra detallado a continuación:

9.1.9. Los FLUJOS POR SEGURO acreditados en la CUENTA SEGUROS formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y serán destinados por LA FIDUCIARIA para la restitución de las OBRAS DE EDIFICACIÓN y OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA. Para dichos efectos, LA FIDUCIARIA transferirá, a instrucción del FIDEICOMISARIO, el íntegro de los FLUJOS POR SEGURO a la "CUENTA ADMINISTRACIÓN", conforme al numeral

8.10. de la Cláusula Octava del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. -----  
De otro lado, conforme de lo establecido en el párrafo precedente, en caso se produzca un siniestro que haga imposible la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, a consideración del FIDEICOMISARIO, contando con un informe del SUPERVISOR TÉCNICO en dicho sentido, podrá procederse con la

PROYECTO, a consideración del FIDEICOMISARIO, cumplido con un informe del SERVICIO TÉCNICO en dicho sentido, podrá procederse con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, debiendo transferirse los FLUJOS POR SEGURO a la CUENTA EJECUCIÓN.=====

9.1.10. A partir de la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE -así como el FIDEICOMISARIO- no asumen, ni asumirán ningún tipo de responsabilidad frente a los ADQUIERENTES ni frente a cualquier tercero, en caso las

UNIDADES INMOBILIARIAS no hubiesen sido aseguradas.=====

2.7. Las PARTES acuerdan modificar el numeral 9.5. de la Cláusula Novena de la MODIFICACION INTEGRAL de acuerdo al texto que se encuentra detallado a continuación:

(...)=====

9.5. Del DEPOSITARIO:=====

9.5.1. En el eventual caso que el FIDEICOMITENTE reciba los FLUJOS POR SEGURO y/o los FLUJOS POR EJECUCIÓN, este se encontrará obligado a depositar los mismos en la CUENTA SEGUROS y/o en la CUENTA EJECUCIÓN, según corresponda, a más tardar dentro del DÍA HÁBIL siguiente de haberlos recibido.=====

9.5.2. El DEPOSITARIO será solidariamente responsable con el FIDEICOMITENTE por el depósito de los FLUJOS POR SEGUROS en la CUENTA SEGUROS, así como de los FLUJOS POR EJECUCIÓN en la CUENTA EJECUCIÓN, en caso que por cualquier motivo sean recaudados extraordinariamente por el FIDEICOMITENTE fuera de las cuentas antes referidas, dentro del DÍA HÁBIL siguiente de su recepción, de acuerdo a lo establecido en este CONTRATO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el DEPOSITARIO serán responsables directamente o a través del CONSTRUCTOR por la custodia de los materiales durante la vigencia del CONTRATO.=====

9.5.3. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE podrá sustituir al DEPOSITARIO siempre que: (i) el nuevo depositario desempeñe para el FIDEICOMITENTE, las funciones y responsabilidades que correspondían al DEPOSITARIO que sustituirá; y, (ii) cumpla el nuevo DEPOSITARIO con suscribir los documentos que pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO a los efectos de asumir el cargo de DEPOSITARIO. Para tal efecto, el FIDEICOMITENTE deberá cursar una comunicación a las PARTES indicando el nombre de la persona propuesta como DEPOSITARIO sustituto.=====

Se deja expresa constancia que en caso la persona propuesta como DEPOSITARIO sustituto no cumpla con las condiciones establecidas en los puntos (i) y (ii) del numeral anterior, dicha propuesta podrá ser objetada por LA FIDUCIARIA o por el FIDEICOMISARIO, obligándose el FIDEICOMITENTE a nombrar a una nueva persona a efectos de que sustituya al DEPOSITARIO.=====

2.8. Las PARTES acuerdan modificar el numeral 11.4. de la Cláusula Décimo Primera de la MODIFICACIÓN INTEGRAL de acuerdo al texto que se encuentra detallado a continuación:=====

(...)=====

11.4. Del procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:=====

Se deja constancia que por medio del presente documento el FIDEICOMITENTE instruye de manera expresa e irrevocable a LA FIDUCIARIA para que ejecute el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, conforme al procedimiento descrito en la presente cláusula, una vez que el FIDEICOMISARIO le haya remitido la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN. En ese sentido, el FIDEICOMITENTE reconoce y acepta que, mediante la suscripción del presente CONTRATO, queda obligado al cumplimiento de las obligaciones que se detallan en el marco de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por el cumplimiento de las obligaciones que en el presente documento se le instruyen.=====

11.4.1. En caso se proceda con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, el FIDEICOMISARIO deberá instruir a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMITENTE, con una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, la cual deberá contener la siguiente información:=====

(i) La instrucción de ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en su totalidad.=====

(ii) Indicación de si se va a proceder a tomar la posesión de los TERRENOS, indicando para ello el servicio de vigilancia que coadyuvará en dicho proceso.=====

(iii) Indicación de si se va a proceder a ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a través de una subasta pública o privada, o si se va a realizar a través de una adjudicación directa.=====

En caso de optar por una subasta pública o privada, deberá además indicar el estudio o estudios de abogados a los cuales se les solicitará las cotizaciones correspondientes para la elaboración de las bases de dicho proceso. Dicho estudio deberá pertenecer al listado establecido en el ANEXO 21. En caso los estudios indicados en dicho ANEXO 21 no pudieran tomar el encargo, el FIDEICOMISARIO podrá indicar directamente a LA FIDUCIARIA como proceder para la cotización y contratación correspondiente.=====

(iv) Indicación de los Tasadores a los cuales se les solicitará las cotizaciones correspondientes para la determinación del precio de venta, el cual deberá pertenecer al listado establecido en el ANEXO 18. En caso los tasadores indicados en dicho ANEXO 18 no pudieran tomar el encargo, el FIDEICOMISARIO indicará directamente a LA FIDUCIARIA como proceder para la cotización y contratación correspondiente.=====

(v) Autorizar la disposición de los flujos dinerarios acreditados en la "CUENTA RECAUDADORA" a fin de cubrir los gastos que se generen con motivo de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.=====

11.4.2. LA FIDUCIARIA podrá solicitar instrucciones adicionales al FIDEICOMISARIO, complementarias o aclaraciones a las instrucciones que hubiese recibido a fin de determinar el curso de acción que deberá adoptar en lo que respecta a cualquier asunto relacionado con sus deberes y obligaciones de acuerdo con el presente procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.=====

11.4.3. La remisión de la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, como parte del proceso de ejecución, facultará al FIDEICOMISARIO a instruir a LA FIDUCIARIA a transferir directamente a los ADQUIENTES: las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes de ÁREAS COMUNES –que debieron ser restituidas a favor del FIDEICOMITENTE para efectos de lo establecido en el numeral 8.6. de la Cláusula Octava- de



DIEZ MIL TRESCIENTOS DOS

las UNIDADES INMOBILIARIAS entregadas a sus respectivos ADQUIRENTES y/o pendientes de culminación y que no serán parte de la venta en el marco de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

11.4.4. Por el solo mérito de la recepción de la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, LA FIDUCIARIA quedará obligada a proceder con: (i) solicitar la apertura de la CUENTA EJECUCIÓN; y, (ii) la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y del "PATRIMONIO FIDEICOMETIDO" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, sin requerir autorización ni formalidad previa de ningún tipo, ni admitir oposición alguna de parte del FIDEICOMITENTE o de terceros, las que de presentarse se considerarán como no presentadas.

Las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA queda facultada para suscribir todos y cada uno de los documentos, ya sean públicos o privados, necesarios para la venta o disposición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, toda vez que es la titular del dominio fiduciario de los mismos.

11.4.5. LA FIDUCIARIA podrá, a instrucción del FIDEICOMISARIO, en base a las causales taxativamente establecidas en el presente CONTRATO, a exigir al FIDEICOMITENTE, d<sup>e</sup>s<sup>e</sup>r el caso y/o a cualquier tercero que se encuentre en posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, la entrega inmediata de los mismos. En ese sentido, el FIDEICOMITENTE se obliga a: (i) hacer entrega de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución a LA FIDUCIARIA; o, (ii) causar que el tercero que se encuentre en posesión de los mismos haga entrega de dichos bienes a LA FIDUCIARIA, con excepción de aquellos bienes cuyos precios de venta hayan sido cancelados en su integridad.

11.4.6. En caso de negativa del FIDEICOMITENTE y/o cualquier tercero al procedimiento de ejecución o a la entrega de posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, LA FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMISARIO, podrá: (i) recurrir a la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL para cautelar el derecho que se le confiere en virtud al presente CONTRATO, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles o penales que resulten procedentes para dicho fin contra el FIDEICOMITENTE y/o el DEPOSITARIO y/o cualquier tercero; y/o, (ii) continuar con el procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, sin perjuicio de los efectos negativos que la falta de la entrega de posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución pueda generar sobre el valor de los mismos, siendo el FIDEICOMITENTE responsable por dicha la pérdida de valor de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución.

De aplicarse ello, LA FIDUCIARIA designará el Estudio de Abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales a que hubiere lugar. Dicho Estudio de Abogados deberá ser uno de los señalados en el ANEXO 21 del CONTRATO. En caso los Estudios de Abogados consignados en el referido ANEXO 21 no estén prestando sus servicios o no aceptaran el encargo que se les formule, el FIDEICOMISARIO designará a un Estudio de Abogados de primer nivel según lo considere conveniente, comunicando dicha decisión a LA FIDUCIARIA. En ningún caso LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMISARIO asumirán responsabilidad alguna por la designación ni por el resultado del trabajo realizado por el Estudio de Abogados contratado.

Todos los gastos en que se incurra en los procesos judiciales a que se refiere este numeral serán asumidos por el FIDEICOMITENTE de conformidad con lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO. En caso dichos gastos no sean puestos a disposición de LA FIDUCIARIA dentro de los plazos previstos en la Cláusula Vigésimo Cuarta antes indicada, estos podrán ser atendidos por el FIDEICOMISARIO, en cuyo caso les serán reembolsados con cargo a los FLUJOS POR EJECUCIÓN, quedando expedito su derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.

En caso el FIDEICOMISARIO no asuma el pago de dichos gastos, LA FIDUCIARIA suspenderá el proceso de ejecución, no asumiendo responsabilidad alguna como consecuencia de ello.

11.4.7. El FIDEICOMISARIO podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la conclusión o suspensión del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución en cualquier momento antes de que se produzca la transferencia o venta de los mismos, sin necesidad de expresión de causa y por el tiempo que estime necesario, pudiendo renovar el plazo de la suspensión las veces que estime conveniente y además decidir la reanudación de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución conforme al procedimiento descrito más adelante.

Tanto para la suspensión temporal, sus prórrogas o la reanudación de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, el FIDEICOMISARIO deberá enviar a LA FIDUCIARIA con copia al FIDEICOMITENTE una comunicación escrita en tal sentido.

(...)

2.9. Las PARTES acuerdan modificar el numeral 11.5. de la Cláusula Décimo Primera de la MODIFICACIÓN INTEGRAL de acuerdo al texto que se encuentra detallado a continuación:

"(...)"

11.5. De la determinación del precio de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución:

11.5.1. Para la fijación del precio de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, LA FIDUCIARIA, actuando bajo instrucciones del FIDEICOMISARIO, contratará a una Empresa Tasadora, la cual realizará las valorizaciones correspondientes con la finalidad de determinar el valor comercial, de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución. Las PARTES acuerdan que la Empresa Tasadora deberá determinar el valor de realización y el valor comercial de cada uno de los bienes que conforman los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución que corresponda.

La Empresa Tasadora deberá emitir el informe de valorización estableciendo el valor comercial de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución en un

plazo no mayor de veinte (20) días calendario contados a partir de su designación para este encargo. El referido informe deberá ser puesto a disposición del FIDEICOMISARIO y del FIDEICOMITENTE por LA FIDUCIARIA dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES de haber sido entregados a ésta. Queda claramente establecido que el FIDEICOMITENTE se encuentra obligado a otorgar las facilidades necesarias para la inspección del bien y entregar a la Empresa Tasadora, toda la información relativa a los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución a efectos que la Empresa Tasadora pueda determinar el valor de los mismos, para lo cual la Empresa Tasadora podrá suscribir con el FIDEICOMITENTE –según corresponda- un convenio de confidencialidad respecto de la información que le sea proporcionada.

En caso, el FIDEICOMITENTE no brinde de manera inmediata las facilidades de acceso necesarias a la Empresa Tasadora designada para la visita e inspección de los TERRENO(S), la Empresa Tasadora podrá: (i) efectuar una tasación por exteriores, tomando como referencia las valorizaciones previas de los TERRENO(S) y/o las UNIDADES INMOBILIARIAS, según corresponda; o, (ii) tomar como referencia el valor contable de los TERRENO(S) la fecha de ejecución. El FIDEICOMITENTE asumirá los efectos que podría conllevar en los resultados de la valorización de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, como consecuencia de su negativa para efectuar las inspecciones respectivas; situación por la cual libera de cualquier responsabilidad a la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO y la Empresa Tasadora.

11.5.2. Los honorarios de la Empresa Tasadora, así como cualquier otro gasto debidamente documentado que sea incurrido por LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMISARIO o cualquier tercero contratado por LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISARIO para estos efectos, en relación a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO será asumido y cancelado por el FIDEICOMITENTE. En caso que los importes debidos por los conceptos señalados no sean puestos a disposición de LA FIDUCIARIA dentro los tres (3) DÍAS HÁBILES de requeridos, estos deberán ser asumidos por el FIDEICOMISARIO, en cuyo caso les serán reembolsados con cargo a los FLUJOS POR EJECUCIÓN, quedando expedito su derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos. En caso el FIDEICOMISARIO no asuma el pago de dichos costos y/o gastos, LA FIDUCIARIA suspenderá el proceso de ejecución, sin asumir responsabilidad alguna por ello.

(...)\*

2.10. Las PARTES acuerdan incorporar el numeral 11.6. a la Cláusula Undécima de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, la misma que quedará redactada conforme a lo indicado a continuación:

#### 11.6. Del método de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

11.6.1. De acuerdo a lo establecido en el numeral 11.5. precedente, con la finalidad de ejecutar los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, el FIDEICOMISARIO instruirá a LA FIDUCIARIA respecto del procedimiento de ejecución por el que optará, pudiendo llevarse a cabo: (i) por venta directa a su favor o a favor de algún tercero, de acuerdo con las indicaciones que para tal efecto le remita el FIDEICOMISARIO a LA FIDUCIARIA; o, (ii) por venta por subasta, ya sea privada o pública.

11.6.2. Las PARTES dejan expresa constancia de que la modalidad utilizada por LA FIDUCIARIA para llevar a cabo la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución no podrá ser objetada y que LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por ello.

11.6.3. LA FIDUCIARIA, con la expresa autorización del FIDEICOMISARIO, queda autorizada a contratar y utilizar corredores, martilleros o intermediarios para enajenar los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, quienes deberán seguir el mismo procedimiento de ejecución pactado en el presente documento. Los honorarios de los corredores o intermediarios deberán ser cancelados de acuerdo con las costumbres del mercado por el FIDEICOMITENTE, conforme a lo establecido en la presente cláusula.

11.6.4. Las PARTES declaran que ni el FIDEICOMITENTE, ni empresas o PERSONAS vinculadas al mismo (conforme a los conceptos aplicables a empresas vinculadas establecidos en la Resolución SBS N° 5780-2015 y en la Resolución SMV N° 019-2015-SMV-01, así como en las normas que las modifiquen) podrán presentar ofertas para la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución; salvo que el FIDEICOMISARIO instruya lo contrario a LA FIDUCIARIA en el procedimiento de ejecución.

11.6.5. Para los efectos de la disposición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución por parte de LA FIDUCIARIA a favor de quien resulte adjudicatario de cada uno de ellos, esta en su calidad de titular del dominio fiduciario de los referidos bienes, se encontrará plenamente facultada para suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios para la ejecución y la transferencia de la propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, así como realizar cualquier acto que sea necesario para la transferencia de los mismos, sin reserva ni limitación alguna. De conformidad con lo establecido en el artículo 252º de la LEY DE BANCOS, LA FIDUCIARIA no requiere poder especial para efectuar tales actos.

11.6.6. Los FLUJOS EJECUCIÓN, provenientes de la enajenación de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, serán administrado de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Segunda del CONTRATO.

11.6.7. En caso el valor de adjudicación sea menor al monto de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, el FIDEICOMITENTE queda obligado a pagar la diferencia al FIDEICOMISARIO, con cargo a recursos propios.

11.6.8. Todos los gastos en los que LA FIDUCIARIA incurra para la realización de invitaciones, para la ejecución y la transferencia de la propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, así como para cualquier acto que sea necesario para la transferencia de los mismos a favor del



DIEZ MIL TRESCIENTOS TRES

adjudicatario a que se refiere la presente Cláusula serán atendidos conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO. En caso los recursos necesarios para pagar los gastos en cuestión no sean entregados a LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, estos podrán ser asumidos por el FIDEICOMISARIO, quien los cobrará con cargo a los FLUJOS POR EJECUCIÓN, dejando expedito el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE, en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos. En caso el FIDEICOMISARIO no asuma el pago de dichos costos y/o gastos, LA FIDUCIARIA suspenderá el proceso de ejecución, sin asumir responsabilidad alguna por ello.

Venta directa

11.6.9. LA FIDUCIARIA podrá proceder, de acuerdo con las instrucciones del FIDEICOMISARIO, en base a las causales establecidas taxativamente en el presente CONTRATO a: (i) adjudicar los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución a favor del FIDEICOMISARIO; u, (ii) ofrecer mediante negociación directa los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, a la(s) persona(s) indicadas previamente por el FIDEICOMISARIO, tomando en ambos casos como precio base para dicha venta el cien por ciento (100%) del valor comercial determinado.

11.6.10. En caso el valor de adjudicación sea menor al monto de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, el FIDEICOMITENTE queda obligado a pagar la diferencia al FIDEICOMISARIO, con cargo a recursos propios.

11.6.11. Es intención de las PARTES dejar constancia de que LA FIDUCIARIA no será responsable de emitir el comprobante de pago correspondiente por la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, de haberse realizado por venta directa; siendo dicha obligación de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.

En caso el FIDEICOMITENTE no cumpla con emitir el comprobante de pago correspondiente a la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución -dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de haber sido requerido-, LA FIDUCIARIA podrá proceder con la venta por subasta pública de acuerdo a lo indicado a continuación.

Venta por subasta privada o pública

11.6.12. En caso el FIDEICOMISARIO optara por la venta por subasta, de acuerdo a lo establecidos en el presente CONTRATO, ya sea privada o pública, el FIDEICOMISARIO designará a un Estudio de Abogados del a efectos de que proceda con la preparación de las bases del proceso de ejecución, en coordinación con LA FIDUCIARIA.

11.6.13. Una vez completadas las bases respectivas, LA FIDUCIARIA procederá a invitar a ofrecer privada o públicamente propuestas de compra de los BIENES FIDEICOMETIDOS cuya ejecución haya sido solicitada por el FIDEICOMISARIO, tomando como precio base para dicha invitación, a ofrecer el cien por ciento (100%) del valor comercial determinado de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Novena del CONTRATO.

Para estos efectos, LA FIDUCIARIA convocará a posibles ofertantes e interesados en forma directa y a través de publicaciones efectuadas en diarios, revistas o cualquier otro medio de mayor difusión en la ciudad de Lima, debiendo adjudicar los BIENES FIDEICOMETIDOS cuya ejecución haya sido solicitada por FIDEICOMISARIO al mejor postor, sin que la forma de venta que realice pueda ser objetada; y sin asumir alguna responsabilidad por ello. Para este efecto, en caso se opte por ofrecer los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución públicamente, LA FIDUCIARIA efectuará por lo menos tres (3) publicaciones obligatorias con un intervalo de tres (3) DÍAS HÁBILES, debiendo una de ellas realizarse en el Diario Oficial "El Peruano", debiendo especificar en ellas el lugar, día y hora hasta cuando se recibirán ofertas y la fecha en la cual se realizará la venta y la cancelación del precio.

Todos los gastos en los que LA FIDUCIARIA incurra para la realización de publicaciones y/o invitaciones a que se refiere este numeral serán atendidos por el FIDEICOMITENTE conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO.

11.6.14. En caso se optase por ofrecer los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución en venta pública, dentro de los primeros cinco (5) DÍAS HÁBILES de realizada la última de las publicaciones obligatorias a que se refiere el numeral precedente, LA FIDUCIARIA no podrá llevar adelante la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, siendo dicho plazo el mínimo para recibir ofertas de compra.

11.6.15. En los plazos señalados en las invitaciones a ofrecer, publicaciones o bases del proceso de ejecución -según corresponda-, los postores interesados en la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución deberán remitir sus ofertas a LA FIDUCIARIA en dos (2) sobres cerrados y sellados, los mismos que deberán cumplir con los requisitos establecidos en las bases del procedimiento de ejecución.

El primer sobre deberá contener: (i) el testimonio de constitución; (ii) poderes de los representantes del ofertante que firmarán toda la documentación -pública y privada- relacionada con la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución; y, (iii) copia del documento de identidad del o los representantes del respectivo ofertante. En caso el ofertante sea persona natural, bastará la presentación del ítem (iii) antes indicado.

El segundo sobre deberá contener la propuesta económica para la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución. La propuesta económica debe contemplar el pago del precio al contado, en una sola armada y en fondos de disponibilidad inmediata en la CUENTA EJECUCIÓN cuyo número será oportunamente informado por LA FIDUCIARIA.

En caso que dentro del plazo especificado en las invitaciones a ofrecer, publicaciones o bases del proceso de ejecución -según corresponda- para la recepción de ofertas de compra, LA FIDUCIARIA no reciba ofertas de compra que reúnan los requisitos indicados en los párrafos precedentes de este numeral o éstas no se ajusten a lo establecido por las bases, deberá realizar, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES contados a partir del vencimiento

del referido plazo, una nueva convocatoria en la forma señalada en el numeral 11.6.13. de la presente Cláusula, para lo cual, únicamente en caso de subasta pública, el precio base se reducirá en un quince por ciento (15%) del precio base de la convocatoria inmediata anterior. El procedimiento de reducción del precio se repetirá hasta en dos (2) oportunidades, en caso no se obtengan ofertas de compra válidas, en las convocatorias efectuadas.

11.6.16. Si, de conformidad con lo establecido en el numeral anterior, se han realizado tres (3) procesos de convocatoria sin que se haya obtenido alguna oferta de compra válida conforme a las bases, LA FIDUCIARIA informará este hecho al FIDEICOMISARIO -con copia al FIDEICOMITENTE-, a fin de que el FIDEICOMISARIO instruya a LA FIDUCIARIA -con copia al FIDEICOMITENTE- a: (i) introducir cambios al procedimiento de ejecución pactado en la presente Cláusula, bastando para ello la remisión de una comunicación remitida a LA FIDUCIARIA detallando los cambios sugeridos para tal efecto y buscando, siempre que sea posible, maximizar el valor de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución; (ii) adjudicar al FIDEICOMISARIO los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución al valor ofrecido como precio base en la última convocatoria, conforme con lo establecido en el párrafo inmediato anterior; o, (iii) proceder dentro del plazo de tres (3) DÍAS HÁBILES a efectuar una oferta mediante acto público en la cual adjudicará los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución al mejor postor, sin asumir responsabilidad alguna por el precio al que se realice tal adjudicación.=====

11.6.17. En tanto se respeten las LEYES APLICABLES y lo dispuesto en las bases, el FIDEICOMISARIO en cualquier etapa del proceso de convocatoria y ejecución establecido en los numerales anteriores, podrá solicitar a LA FIDUCIARIA que se le adjudique los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución al precio base de la última invitación, en caso no se hubieran recibido ofertas dentro de los plazos señalados en los numerales precedentes. =====

11.6.18. Es intención de las PARTES dejar constancia de que LA FIDUCIARIA no será responsable de emitir el comprobante de pago correspondiente por la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, de haberse realizado por venta privada; siendo de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE. =====

En caso el FIDEICOMITENTE no cumpla con emitir el comprobante de pago correspondiente a la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución -dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES de haber sido requerido-, LA FIDUCIARIA podrá proceder con la venta por subasta pública de acuerdo a lo indicado en la presente cláusula, a efectos de que se emita el comprobante, o documento de naturaleza similar conforme a las LEYES APLICABLES. =====

2.11. Modificar la Cláusula Décimo Segunda de la MODIFICACIÓN INTEGRAL de acuerdo al detalle que se indica a continuación:  
**"DUODÉCIMA: DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA CUENTA EJECUCIÓN Y DE LA APLICACIÓN DE LOS FLUJOS POR EJECUCIÓN"**

12.1. Dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha de recepción de la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, LA FIDUCIARIA procederá a solicitar al BANCO la apertura de la CUENTA EJECUCIÓN. Una vez abierta la CUENTA EJECUCIÓN, LA FIDUCIARIA comunicará dentro del DÍA HÁBIL siguiente de la apertura, el número de la referida cuenta al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE. En la CUENTA EJECUCIÓN serán depositados el cien por ciento (100%) de los FLUJOS POR EJECUCIÓN derivados de la enajenación de los BIENES FIDEICOMETIDOS.=====

12.2. Los FLUJOS POR EJECUCIÓN, así como los FLUJOS POR SEGUROS -en el supuesto establecido en el numeral 9.1.9. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO- acreditados en la CUENTA EJECUCIÓN serán destinados por LA FIDUCIARIA, de acuerdo a la siguiente prelación:=====

12.2.1. En primer lugar, para cubrir los tributos, derechos y tasas que se generen con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en el marco de la administración de este último por LA FIDUCIARIA de acuerdo al CONTRATO (dejándose expresa constancia que el concepto de tributos previsto en esta prelación no incluye el Impuesto General a las Ventas ni el Impuesto a la Renta que corresponda pagar al FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISARIO).=====

12.2.2. En segundo orden, para cubrir los gastos de administración y custodia de los bienes y derechos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y todos los gastos en los que incurra LA FIDUCIARIA referidos a la administración o al proceso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.=====

12.2.3. En tercer orden, para cubrir la retribución que se pudiese estar adeudando a LA FIDUCIARIA conforme a lo previsto en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES establecido en la Cláusula Décimo Sexta del presente CONTRATO; y en general, para cubrir cualquier monto que se le pudiese estar adeudando como consecuencia del presente CONTRATO y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.=====

12.2.4. En cuarto orden, para pagar, amortizar o cancelar al FIDEICOMISARIO, de acuerdo a la liquidación que éste le proporcione a LA FIDUCIARIA, el monto al que ascienden las deudas derivadas del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, incluyendo el capital, intereses compensatorios o moratorios, penalidades, comisiones, impuestos, gastos -incluyendo los legales y los que se deriven del presente fideicomiso-, y demás servicios a que hubiera lugar, de ser el caso.=====

Dicha suma de dinero será abonada por LA FIDUCIARIA en la cuenta que para tal efecto el FIDEICOMISARIO le indique.=====

12.2.5. En quinto orden, previa instrucción del FIDEICOMISARIO, los flujos se utilizarán para la CULMINACIÓN DEL PROYECTO. Para tales efectos, el SUPERVISOR deberá proporcionar un presupuesto de trabajo a LA FIDUCIARIA y/o, pudiendo el FIDEICOMISARIO contratar los servicios de un consultor independiente para realizar la referida cotización.=====

En ese sentido, en la medida que el PROYECTO no hubiese concluido, conforme a los parámetros de la MEMORIA DESCRIPTIVA, y lo indicado por el



DIEZ MIL TRESCIENTOS CUATRO

FIDEICOMISARIO y/o el SUPERVISOR -según corresponda- a efectos de poder suscribir las MINUTAS DE RESTITUCIÓN correspondientes, no se podrán aplicar los flujos a los órdenes de prelación subsiguientes.

12.2.6. En sexto orden, a prorrata de cada CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, en tanto existan fondos en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y mediante instrucción del FIDEICOMISARIO, para amortizar y/o cancelar a las INSTITUCIONES FINANCIERAS, el monto pagado por las UNIDADES INMOBILIARIAS que no hayan sido terminadas en los términos establecidos en el numeral 7.5. de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO. En dicho supuesto, LA FIDUCIARIA hará entrega a la INSTITUCIÓN FINANCIERA correspondiente del monto que le corresponda recibir a cada ADQUIRENTE, siendo responsabilidad del mismo solicitar a dicha entidad la devolución de cualquier remanente a su favor en caso exista, de acuerdo a lo establecido en el CRÉDITO HIPOTECARIO respectivo.

Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no es, ni será, responsable por los montos que reciban los ADQUIRENTES, toda vez que este será el único responsable por el seguimiento y coordinación con la INSTITUCIÓN FINANCIERA correspondiente o, en su defecto, con el PROMOTOR del proyecto.

Los fondos se repartirán a las INSTITUCIONES FINANCIERAS – incluyendo al FIDEICOMISARIO por los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados por éste a los ADQUIRENTES- hasta cubrir el total del valor de la UNIDAD INMOBILIARIA.

Este pago se realizará siempre que:

- (a) Cuenten con un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN vigente y debidamente registrado en el Registro de Certificados de Participación de LA FIDUCIARIA, en caso corresponda;
- (b) Hayan cancelado el íntegro del precio de la UNIDAD INMOBILIARIA, de acuerdo al correspondiente CONTRATO DE TRANSFERENCIA;
- (c) No se vaya a culminar el PROYECTO;
- (d) Los ADQUIRENTES no se encuentren en una situación de incumplimiento respecto de sus obligaciones, lo cual deberá ser debidamente informado por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, no asumiendo ésta responsabilidad por la no comunicación; y,
- (e) No se haya devuelto el íntegro del monto pagado por la UNIDAD INMOBILIARIA indicado en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente, en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, en caso en el mismo quedaran fondos disponibles luego de transferidos los fondos necesarios para cubrir los gastos de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no es, ni será, responsable por los montos que reciban los ADQUIRENTES, toda vez que este será el único responsable por el seguimiento y coordinación con el BANCO o, en su defecto, con el PROMOTOR del PROYECTO.

12.2.7. En séptimo orden, a prorrata cada CONTRATO DE TRANSFERENCIA, en tanto existan fondos en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y mediante instrucción del FIDEICOMISARIO, para amortizar y/o cancelar a los ADQUIRENTES, el monto pagado por las UNIDADES INMOBILIARIAS que hayan cancelado de manera directa estos últimos, que no hayan sido terminadas en los términos establecidos en el numeral 7.5. de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO; en dicho supuesto, LA FIDUCIARIA notificará a los ADQUIRENTES a los correos electrónicos y/o direcciones físicas señalados en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA, a efectos de indicarles que (i) se ha procedido a realizar la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; y, (ii) se encuentra a su disposición en el BANCO el Cheque de Gerencia correspondiente a dicha liquidación.

Los fondos se repartirán a los ADQUIRENTES que hayan comprado las UNIDADES INMOBILIARIAS de manera directa, siempre que:

- (a) Se haya suscrito la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, en caso corresponda;
- (b) El ADQUIRENTE haya cancelado el íntegro del valor de la UNIDAD INMOBILIARIA correspondiente; o, en caso el CONTRATOS DE TRANSFERENCIA considere pagos periódicos (pagó a plazos) que el ADQUIRENTE haya cumplido con el cronograma de pago en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA;
- (c) En cualquiera de los supuestos señalados en el literal (b) precedente, los flujos deberán haber sido canalizados a través de la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS; o, haber sido validado por el SUPERVISOR;
- (d) No se vaya a culminar el PROYECTO;
- (e) Los ADQUIRENTES no se encuentren en una situación de incumplimiento respecto de sus obligaciones, lo cual deberá ser debidamente informado por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, no asumiendo ésta responsabilidad por la no comunicación; y,

(f) No se haya devuelto el íntegro del monto pagado por la UNIDAD INMOBILIARIA indicado en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente, en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS; en caso en el mismo quedaran fondos disponibles luego de transferidos los fondos necesarios para cubrir los gastos de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

12.2.8. En octavo orden, y de haber un remanente luego de cubrir todos los conceptos descritos en los numerales anteriores, este será puesto a disposición del FIDEICOMITENTE, informándosele de la totalidad de ADQUIRENTES que no hubiesen podido ser considerados en el orden de prelación establecido en el numeral precedente y que podrían, de ser el caso, requerirles directamente el pago por la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

LA FIDUCIARIA deberá informar a las PARTES de los avances en el cumplimiento de los pagos establecidos en el numeral precedente, de acuerdo con los mecanismos de comunicación establecidos en el presente CONTRATO, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de realizada la misma.

2.12. Modificar la Cláusula Vigésimo Primera del CONTRATO, la misma que, en adelante tendrá el siguiente tenor:

**"VIGÉSIMO PRIMERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO**

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en el numeral 21.3 de la presente cláusula, las mismas que por su designación en la presente Cláusula, serán las únicas autorizadas y con facultades necesarias y suficientes para remitir las comunicaciones a que se refiere el presente CONTRATO, de acuerdo al procedimiento siguiente:

21.1 Mediante cartas, simples o notariales, presentadas en el domicilio señalado por las PARTES en la introducción del presente CONTRATO. Las cartas se reputarán cursadas con los cargos de recepción de las mismas, los que deberán tener sello y fecha de recepción.

21.2 Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| • <b>FIDEICOMITENTE:</b> | <u>Gerencia General:</u> rponce@viva.com.pe<br><u>Gerencia de Operaciones:</u> rmiranda@viva.com.pe; sergio.vera@viva.com.pe<br><u>Gerencia de Administración y Finanzas:</u> gabriela.vargas@viva.com.pe<br><u>Jefatura Legal:</u> irodriquez@viva.com.pe   |
| • <b>LA FIDUCIARIA:</b>  | <u>Área de Operaciones:</u><br><u>Correo principal:</u> operaciones@lf.pe<br><u>Correos secundarios:</u> ppostigo@lf.pe, avelasquez@lf.pe; vhuetras@lf.pe<br><u>Área de Contabilidad:</u> smontes@lf.pe, gmontenegro@lf.pe<br><u>Área Legal:</u> gsoto@lf.pe; duribe@lf.pe; fvaldivia@lf.pe<br><u>Otros:</u> pcomitre@lf.pe, rparodi@lf.pe |
| • <b>FIDEICOMISARIO:</b> | <u>Antonio Rosales:</u> arosales@bcp.com.pe / <u>Franklin Cuadra:</u> fcuadra@bcp.com.pe / <u>Christian Lopez Godoy</u> - clopezg@bcp.com.pe   |
| • <b>DEPOSITARIO:</b>    | rmiranda@gym.com.pe  |
| • <b>SUPERVISOR:</b>     | <u>jzavala@define.com.pe</u><br><u>emaldonado@define.com.pe</u>  |

Los correos electrónicos se reputarán entregados a las PARTES mediante el reporte de confirmación de entrega.

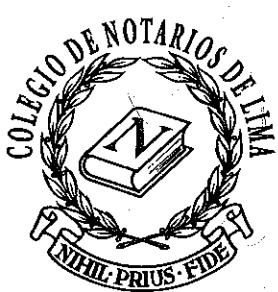
21.3 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| • <b>FIDEICOMITENTE:</b> | <u>Gerencia General:</u> Rolando Martín Jose Ponce Vergara<br><u>Gerencia de Operaciones:</u> Rafael Miranda Vargas-Fano, Sergio Vera Lazaro<br><u>Gerencia de Administración y Finanzas:</u> Gabriela Patricia Vargas Coronado<br><u>Jefatura Legal:</u> Juan José Rodríguez Palomino |
| • <b>LA FIDUCIARIA:</b>  | <u>Área de Operaciones:</u> Paola Postigo, Ana Velasquez, Vanessa Huertas<br><u>Área de Contabilidad:</u> Susana Montes, Guadalupe Montenegro<br><u>Área Legal:</u> Gabriela Soto, Diego Uribe, Fernanda Valdivia<br><u>Otros:</u> Paulo Comitre, Rafael Parodi                        |
| • <b>FIDEICOMISARIO:</b> | <u>Antonio Rosales - Gerente Negocios Inmobiliarios</u> / <u>Franklin Cuadra - Gerente Adjunto Negocios Inmobiliarios</u> / <u>Christian Lopez Godoy - Sub Gerente Negocios Inmobiliarios</u>  |
| • <b>DEPOSITARIO:</b>    | Rafael Miranda Vargas-Fano   |
| • <b>SUPERVISOR:</b>     | <u>José Manuel Zavala Pflucker</u><br><u>Elisa Maldonado</u>   |

Se deja expresa constancia que los únicos interlocutores válidos entre LA FIDUCIARIA y las demás PARTES serán las personas autorizadas en la presente cláusula.

Cualquier modificación de los domicilios, correos electrónicos y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de todas las PARTES intervintentes en el CONTRATO, mediante carta simple –sustancialmente de acuerdo al modelo que figura como ANEXO 6-, siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha de recepción de las referidas cartas. En todos los casos, los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima.

Asimismo, en caso que ninguna de las personas autorizadas señaladas en el numeral 21.3 mantengan un vínculo con su representada, las PARTES acuerdan que las nuevas personas autorizadas podrán ser actualizadas por cada una de ellas, para lo cual deberán remitir una comunicación a LA FIDUCIARIA, con copia a las otras PARTES, solicitando que se los incluya como nuevas personas autorizadas, debiendo adjuntar una copia simple de su documento de identidad. Cualquier cambio que no cumpla con lo establecido en el presente párrafo, no tendrá validez ni será oponible a ninguna



SERIE B N° 17258305

DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCO

de las PARTES.=====  
Cuando en el presente CONTRATO se haga referencia a comunicación escrita se entenderá que necesariamente deberá hacerse mediante la comunicación prevista en el numeral 21.1 de la presente cláusula."=====

2.13. Por otro lado, las PARTES acuerdan modificar la Cuarta Cláusula Adicional, de acuerdo al siguiente texto:=====

**CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: ADMINISTRACIÓN DE DATOS PERSONALES E IDENTIFICACIÓN DE BENEFICIARIO FINAL** =====

1. **DATOS PERSONALES:**=====

Las PARTES declaran tener conocimiento de lo dispuesto en la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 003-2013-JUS. En virtud de ello, las PARTES declaran que, desde la firma del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO, el SUPERVISOR, el DEPOSITARIO y sus representantes, otorgan expresamente su consentimiento para el tratamiento de los datos personales que por ellos sean facilitados o que se faciliten en cumplimiento con lo establecido en el presente CONTRATO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO, el SUPERVISOR, el DEPOSITARIO y sus representantes, expresan su consentimiento, a fin de que LA FIDUCIARIA pueda compartir los datos personales, a terceros, tales como, Instituciones del Sistema Financiero a fin de ser utilizados de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO y/o la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL para el ejercicio de sus funciones dentro del marco de la LEY APPLICABLE. El FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO, el SUPERVISOR, el DEPOSITARIO y sus representantes, declaran que los datos proporcionados, son verdaderos y se encuentran actualizados, teniendo pleno conocimiento del uso que LA FIDUCIARIA hará de los mismos. El FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO, el SUPERVISOR, el DEPOSITARIO se comprometen a comunicar por escrito a LA FIDUCIARIA cualquier modificación de los datos personales proporcionados en virtud del presente CONTRATO en un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber tomado conocimiento de la modificación respectiva. Lo señalado en este párrafo no es aplicable para los datos de los ADQUIENTES y/o proveedores de los PROYECTOS.

Asimismo, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO, el SUPERVISOR, el DEPOSITARIO y sus representantes, declaran conocer que tienen expedidos los derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales proporcionados a LA FIDUCIARIA, los cuales podrán ejercer mediante una comunicación escrita a LA FIDUCIARIA.=====

2. **BENEFICIARIO FINAL**=====

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1372 y su norma reglamentaria el Decreto Supremo N° 003-2019-EF el Estado Peruano estableció que las personas jurídicas y entes jurídicos tienen la obligación de informar a la Administración Tributaria la identificación de sus beneficiarios finales.=====

En ese contexto, tanto el FIDEICOMITENTE como el FIDEICOMISARIO se obligan a atender cualquier requerimiento de información que les sea formulado por LA FIDUCIARIA, a fin de cumplir con sus políticas internas y las obligaciones legales que le resultan aplicables.=====

Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO autorizan a LA FIDUCIARIA a poner a disposición de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y/o cualquier otra entidad pública a cuya competencia se encuentre sujeta LA FIDUCIARIA, la información relativa a sus beneficiarios finales, así como de cualquier otra persona natural que teniendo la calidad de participante o inversionista ejerza el control efectivo final del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, o tenga derecho a los resultados o las utilidades que se generen, paguen o distribuyan en el marco de lo dispuesto en el CONTRATO.=====  
El FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISARIO, se obligan a realizar todas las acciones que resulten necesarias a fin de permitir a LA FIDUCIARIA cumplir con las obligaciones legales que resulten aplicables, en especial, con la obligación relativa a la identificación de sus beneficiarios finales, según lo dispuesto el Código Tributario, el Decreto Legislativo N°1372, su reglamento y demás normas aplicables. Se reconoce, asimismo, la facultad de LA FIDUCIARIA de establecer mecanismos y/o criterios que le permitan obtener información adecuada y precisa sobre la identificación del beneficiario final.=====

El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO reconocen y aceptan que el incumplimiento total o parcial de las obligaciones contenidas en el presente Numeral por parte del FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO constituirá causal de renuncia sin responsabilidad para LA FIDUCIARIA.=====

2.14. Asimismo, las PARTES acuerdan incluir la Quinta Cláusula Adicional del CONTRATO, la misma que tendrá la siguiente redacción:=====

**QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA FIRMA ELECTRÓNICA** =====

Las PARTES acuerdan que, todos los documentos a los que se hacen referencia en el presente CONTRATO dentro de los cuales se encuentran, de manera enunciativa más no limitativa, los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, entre otros; podrán ser suscritos por las PARTES a través de firmas electrónicas cualificadas o firmas electrónicas avanzadas, en tanto sea operativamente viable para las PARTES y las LEYES APPLICABLES lo permitan. Las firmas electrónicas cualificadas o firmas electrónicas avanzadas en los mencionados documentos, tendrá la misma validez y eficacia que la firma suscrita de cualquiera de las PARTES, siendo vinculante entre ellas.=====

No obstante, a lo señalado, en caso sea necesario la regularización física por las PARTES en alguno de los documentos señalados en el párrafo precedente, estas se comprometen a suscribir cualquier documento público y/o privado. Asimismo, en los casos de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, el FIDEICOMITENTE se obliga a causar que los ADQUIENTES

suscriban de manera electrónica cualificada o firma electrónica avanzada dichos documentos y, de ser el caso, regularizar su firma física en cualquier documento público y/o privado."

2.15. Las PARTES acuerdan incorporar la Sexta Cláusula Adicional del CONTRATO, de acuerdo al siguiente texto:

**"SEXTA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LAS INSTRUCCIONES PARA LAS GESTIONES MUNICIPALES RELACIONADAS A LOS INMUEBLES Y/O UNIDADES INMOBILIARIAS EN CASO DE UN PROCESO DE EJECUCIÓN"**

En el supuesto que se proceda con la ejecución del INMUEBLE y/o UNIDADES INMOBILIARIAS de acuerdo a lo establecido en la Cláusulas Undécima y Duodécima del presente CONTRATO, LA FIDUCIARIA -en ejercicio del dominio fiduciario de acuerdo a lo regulado en las LEYES APLICABLES- y bajo instrucción del FIDEICOMISARIO, se encontrará plenamente facultado para suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios para la ejecución y la transferencia de propiedad de los bienes en ejecución, así como realizar cualquier acto que sea necesario para su transferencia, sin reserva ni limitación alguna.

En ese orden de ideas, el FIDEICOMITENTE acepta, autoriza e instruye irrevocable y expresamente que LA FIDUCIARIA podrá suscribir cualquier documento público o privado que sea necesario presentar ante cualquier AUTORIDAD GUBERNAMENTAL para solicitar información o documentación del INMUEBLE o las UNIDADES INMOBILIARIAS, a efectos de solicitarle:

1. La emisión de la Hoja Resumen (HR) y la de Predio Urbano (PU).

2. Las constancias de adeudo o no adeudo de los tributos del INMUEBLE o las UNIDADES INMOBILIARIAS, pudiendo inclusive cancelar cualquier deuda que se mantenga por el INMUEBLE o las UNIDADES INMOBILIARIAS. Se deja expresa constancia que LA FIDUCIARIA podrá pagar los conceptos del presente inciso con cargo a los recursos que administre en relación con el CONTRATO y al PATRIMONIO FIDEICÓMETIDO, o que sean proporcionados por el FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO directamente; en caso que no se cuente con fondos suficientes, y no se pueda llevar a cabo el encargo, LA FIDUCIARIA no podrá ser considerada responsable por ello.

Para estos efectos, el FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir, a solicitud de LA FIDUCIARIA, cualquier documento que resulte necesario a efectos de que LA FIDUCIARIA pueda hacer valer las facultades descritas en la presente Cláusula Adicional frente a cualquier AUTORIDAD GUBERNAMENTAL.

2.16. Las PARTES acuerdan incorporar el ANEXO 24 de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, el mismo que se encuentra como ANEXO A de la presente SEGUNDA ADENDA.

2.17. Las PARTES acuerdan que, dado que el FIDEICOMITENTE va a desarrollar un nuevo proyecto inmobiliario dentro del TERRENO, específicamente en el Lote 1, se modificarán los siguientes anexos para su aplicación en el referido proyecto: Anexo 2, Anexo 3, Anexo 4, Anexo 5, Anexo 7, Anexo 10, Anexo 11, Anexo 13, Anexo 15, Anexo 16, Anexo 17, Anexo 18 y Anexo 21 de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, el mismo que se encuentra como ANEXO B, ANEXO C, ANEXO D, ANEXO E, ANEXO F, ANEXO G, ANEXO H, ANEXO I, ANEXO J, ANEXO K, ANEXO L, ANEXO M y ANEXO N respectivamente de la presente SEGUNDA ADENDA.

2.18. Asimismo, las PARTES señalan que el FIDEICOMITENTE remitirá a todas las Partes las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES (Anexo 8) a los correos electrónicos señalados en la cláusula vigésimo primera, modificada mediante la presente SEGUNDA ADENDA, especificaciones que se reputaran como válidas y vigentes para el desarrollo del proyecto señalado en el numeral anterior.

2.19. Finalmente, el FIDEICOMITENTE señala que, antes de la celebración de la presente SEGUNDA ADENDA, se suscribieron los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA señalados en el ANEXO D que forma parte integrante de la presente SEGUNDA ADENDA para la adquisición de unidades inmobiliarias en el proyecto señalado en el numeral anterior. Respecto a estos, el FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir con cada uno de los ADQUIERENTES del ANEXO D, una cláusula adicional de conformidad al modelo que se adjunta como ANEXO L en la presente SEGUNDA ADENDA.

**TERCERA: DISPOSICIONES GENERALES**

3.1. Los términos y condiciones del CONTRATO mantendrán su plena validez, vigencia y eficacia en los mismos términos como fueron definidos en el CONTRATO, en tanto no hubieran sido modificados por la presente SEGUNDA ADENDA o se opongan al mismo.

3.2. Los términos en mayúsculas incluidos en la presente SEGUNDA ADENDA, mantendrán el significado que les fuera otorgado en virtud del CONTRATO, salvo que sean expresamente definidos en la presente SEGUNDA ADENDA.

3.3. Todos los costos y gastos relacionados a la elaboración de la Escritura Pública que el presente documento origine, así como otros gastos notariales y registrales en los que se incurra y los demás gastos derivados de la celebración y ejecución de este documento, serán de cargo y cuenta del FIDEICOMITENTE, conforme a la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.

**CUARTA: INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

4.1 El FIDEICOMITENTE - a su cuenta y costo-, presentarán la solicitud de inscripción de la presente SEGUNDA ADENDA en los Registros Públicos correspondientes, debiendo LA FIDUCIARIA hacer seguimiento al proceso de inscripción de la SEGUNDA ADENDA en dichos registros, de acuerdo con lo regulado en las LEYES APLICABLES y en el CONTRATO.

4.2 Asimismo, el FIDEICOMITENTE se obliga a inscribir la presente SEGUNDA ADENDA en los plazos previstos en el CONTRATO en los registros públicos respectivos, debiendo realizar las gestiones que sean necesarias para ello -incluyendo la elaboración de subsanaciones, obligándose el FIDEICOMITENTE a mantener informados a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO- a efectos de lograr las inscripciones señaladas.



SERIE B N° 17258306

DIEZ MIL TRESCIENTOS SEIS

Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de ley, expediendo un testimonio para cada una de las PARTES que intervienen en esta SEGUNDA ADENDA, y sírvase pasar los partes respectivos para la inscripción de este documento en el Registro Mobiliario de Contratos.

Lima, 07 de febrero de 2025

[HOJA DE FIRMAS EN LA SIGUIENTE PÁGINA]

**HOJA DE FIRMAS DE LA SEGUNDA ADENDA AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS N° 0581**

**Por el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR:**

FIRMA POR VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. (ANTES VIVA GYM S.A.): ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VARGARA

FIRMA POR VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. (ANTES VIVA GYM S.A.): RAFAEL MIRANDA VARGAS FANO

**LA FIDUCIARIA S.A.**

Guadalupe Isabel Montenegro Valenzuela/

FIRMA POR LA FIDUCIARIA S.A.: GABRIELA SOTO BUSTAMANTE

Gean Carlo Huaccho Cancino/

FIRMA POR LA FIDUCIARIA S.A.: MARIA FERNANDA URGUA ALCAIDE CARDENAS

**Por el FIDEICOMISARIO:**

FIRMA POR BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ: FRANKLIN MOÍSES CUADRA PORTILLO

FIRMA POR BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ: VICTOR ANTONIO ROSALES RIVAS

**SUPERVISOR**

FIRMA POR DEFINE SERVICIOS S.A.C.: ELISA RAQUEL MALDONADO URÍA DE ALFARO

**DEPOSITARIO**

FIRMADO: RAFAEL MIRANDA VARGAS FANO

AUTORIZADA LA PRESENTE POR Valeria Falla Sanchez, abogada CAL. 92300.

**INSERTO: ANEXOS**

**ANEXO A**

"ANEXO 24

**Modelo de constancia de anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN**

San Isidro, [\*]

Señores [\*]

Presente

Atención: [\*]

Referencia: Fid. [nombre de fideicomiso]

**Certificados de Participación**

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo estipulado en el numeral [\*] del Contrato de Fideicomiso N° [\*], se emite la presente constancia de anotación del Certificado de Participación (en adelante, la "CONSTANCIA DE REGISTRO") conforme a las instrucciones del Fideicomitente, a la orden de el/los adquirente/s de la UNIDAD INMOBILIARIA descrita en el respectivo contrato de transferencia y de acuerdo al detalle incluido en la presente CONSTANCIA DE REGISTRO. Se deja constancia que el Fideicomisario autorizó e instruyó a La Fiduciaria S.A. para que proceda con la anotación del respectivo Certificado de Participación en su registro. Se deja constancia además que, la emisión de la presente CONSTANCIA DE REGISTRO se realiza en virtud del cumplimiento de las siguientes condiciones concurrentes: (i) La Fiduciaria S.A. ha sido informada por el Fideicomitente de la suscripción de un contrato de transferencia, de acuerdo a lo establecido en el numeral [\*]; y, (ii) el Fideicomitente ha comunicado a La Fiduciaria S.A. que el respectivo adquirente ha cumplido con pagar la cuota inicial prevista en el contrato de transferencia. Por ello, y en respuesta a su solicitud, emitimos la presente CONSTANCIA DE REGISTRO, la cual se encuentra desmaterializado, correspondiente al [número de proyecto inmobiliario].

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Nº Certificado de Participación |  |
| Cliente (Adquiriente)           |  |
| DNI/C.E. N°                     |  |
| Cónyuge (Adquiriente)           |  |
| DNI/ C.E. N°                    |  |
| Unidad Inmobiliaria             |  |
| Etapa                           |  |
| Manzana                         |  |
| Edificio                        |  |
| Departamento                    |  |

|                          | <b>Estacionamiento</b> |
|--------------------------|------------------------|
| Precio de Venta          |                        |
| Nº Partida Registral     |                        |
| Institución Financiadora |                        |

No obstante, a lo señalado la validez de la presente constancia, así como la eficacia de la anotación del Certificado de Participación en los registros de La Fiduciaria S.A. se encuentra condicionado a que se acredite en la Cuenta Recaudadora, abierta por La Fiduciaria S.A. con relación al fideicomiso de la referencia, el íntegro del desembolso del crédito hipotecario correspondiente al precio de venta de la unidad inmobiliaria y se haya suscrito la escritura pública del contrato de crédito hipotecario entre la Institución Financiadora y el adquirente.

Finalmente, queda claramente establecido que es de exclusiva responsabilidad del adquirente y de la Entidad Financiadora la constitución de una garantía mobiliaria sobre el Certificado de Participación a favor de la Entidad Financiadora, así como la suscripción de los documentos privados y/o públicos que se requieran.

Sin otro particular y agradeciendo la atención a la presente, quedamos de ustedes.

Atentamente,

**ANEXO B**

**ANEXO 2**

**MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO**

**SEÑOR NOTARIO:**

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **RESTITUCIÓN DE DOMINIO**, que otorga unilateralmente en su calidad de titular del dominio fiduciario, La FIDUCIARIA S.A., con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima; debidamente representado por cualesquiera de los apoderados señalados en el ANEXO A del presente documento, en adelante se le denominará "LA FIDUCIARIA", en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERO: ANTECEDENTES**

1.1. Con fecha [\*], se suscribió un contrato de Fideicomiso entre **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** (antes **VIVA GYM S.A.**) (en adelante "LA VENDEDORA" o "VIVA"), en calidad de fideicomitente; LA FIDUCIARIA S.A. (en adelante **LA FIDUCIARIA**), en calidad de fiduciario; el Banco de Crédito del Perú Perú (en adelante, "**FIDEICOMISARIO**"); con la intervención de Rafael Miranda Vargas-Fano, en calidad de depositario; y, con la intervención de **DEFIÑE CONSULTORIA S.A.**, en calidad de supervisor (en adelante el "Contrato de Fideicomiso"), el mismo que fue elevado a Escritura Pública con fecha [\*] ante Notario de Lima, Dr. [\*].

1.2. Con fecha [\*] los intervenientes señalados en el numeral 1.1 precedente, suscribieron una Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso, con el propósito de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado "Los Parques de Callao".

1.3. En virtud del Contrato de Fideicomiso -así como sus posteriores modificaciones-, **LA VENDEDORA** transfirió en dominio fiduciario a **LA FIDUCIARIA** el terreno denominado [\*], en la Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, cuyo dominio, área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica N° [\*] del Registro de Predios del Callao. Posteriormente, se independizaron de dicho predio distintos terrenos, siendo uno de ellos un terreno que corre inscrito en la partida N° [\*] del Registro de Predios de Lima, en adelante el "**TERRENO**".

Sobre el **TERRENO**, **LA VENDEDORA** ha desarrollado el Proyecto Inmobiliario denominado "Los Parques de Callao - [etapa]".

1.4. Mediante contratos de compraventa (en adelante, los "**Contratos**"), **LA VENDEDORA** se obligó a transferir la propiedad a favor de determinados adquirentes (en adelante, "**EL/LOS COMPRADOR/ES**") las unidades inmobiliarias y el porcentaje sobre las áreas comunes (en adelante, "**EL/LOS INMUEBLE/S**"), incluidas en el ANEXO B del presente documento, independizadas del **TERRENO**.

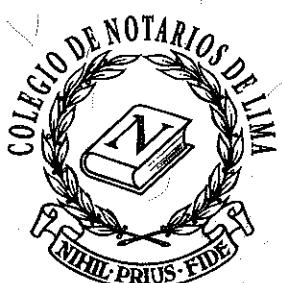
Las transferencias descritas anteriormente, de acuerdo con lo indicado en el Contrato de Fideicomiso quedaron supeditadas hasta que **LA FIDUCIARIA** restituya el dominio sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**.

**SEGUNDO: RESTITUCIÓN DE DOMINIO CON CONDICIÓN SUSPENSIVA**

**LA FIDUCIARIA** mediante el presente acto, restituye el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, descritos en el ANEXO B, a favor de **LA VENDEDORA**, puesto que se ha cumplido con las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, al haber sido instruida por el **FIDEICOMISARIO** (conforme a las comunicaciones que se adjunta/n en el ANEXO C), a restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

La restitución de dominio que se hace referencia en el párrafo precedente se encontrará sujeta a la condición suspensiva que se presenten los **Contratos** de los respectivos **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como la constitución de la correspondiente hipoteca, en caso ello corresponda, al Registro de Predios para su debida inscripción.

Como consecuencia de lo señalado en el párrafo anterior, la restitución de dominio fiduciario de las unidades inmobiliarias descritas en el ANEXO B surtirá plenos efectos cuando se presenten los **Contratos** a los Registros Públicos para su debida inscripción. Sin perjuicio de lo anterior, el dominio fiduciario otorgado a favor de **LA FIDUCIARIA** y la restitución convenida en el presente documento, en ningún caso afectan las obligaciones previstas



SERIE B N° 12258302

DIEZ MIL TRESCIENTOS SIETE

en los **Contratos**.=====

LA FIDUCIARIA ratifica expresamente todos los procedimientos y documentos, públicos y privados, que haya iniciado y suscrito, respectivamente, LA VENDEDORA en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario a qué se refiere el presente documento, especialmente y sin que ello sea limitativo, a aquellos actos descritos en el numeral 1.4 de la Cláusula Primera.=====

Usted señor Notario, se servirá agregar lo demás que sea de ley, pasando los partes respectivos al Registro de Predios de Lima para la inscripción de los actos antes indicados.=====

Lima, [ ] de [ ] del 2023=====

**LA FIDUCIARIA S.A.**=====

**LA FIDUCIARIA S.A.**=====

**ANEXO C**=====

"**ANEXO 3** =====

**MODELO DE LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA** =====

**LOS PARQUES DEL CALLAO CONDOMINIO RESIDENCIAL** =====

**PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL** =====

**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS** =====

**SEÑOR NOTARIO:**=====

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** (en adelante, "LA VENDEDORA"), con RUC N° 20493040643, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el **ANEXO I**, que suscrito por **EL/LOS COMPRADOR/ES** forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I**"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el **ANEXO I**, con intervención de **LA FIDUCIARIA S.A.** (en adelante "**LA FIDUCIARIA**"), con RUC N° 20501842771, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el **ANEXO I**.=====

El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:=====

**PRIMERA.- ANTECEDENTES.**=====

1.1 Por Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso Puente, mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, "**LA FIDUCIARIA**") aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 21,136.54m<sup>2</sup> ubicado en Av. República de Argentina N° 2430 en el distrito de Cercado Callao, provincia del Callao y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 70207253 del Registro de Predios del Callao.=====

Por Escritura Pública de fecha 07 de diciembre de 2015, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió la "Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía", con el cual se modifica el Fideicomiso Puente elevado a Escritura Pública con fecha 30 de enero de 2013 (en adelante "Fideicomiso de Activos"); y cuyo fin es incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución de un proyecto inmobiliario, dentro del Patrimonio Fideicometido (en adelante "El Patrimonio Fideicometido"), así como incorporar al BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP.=====

Asimismo, en la fecha de la Escritura Pública de la Modificación Integral del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración (en adelante "Fideicomiso de Flujos") mediante el cual **LA VENDEDORA** constituyó un patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA**, integrado por los derechos de cobro y flujos dinerarios correspondientes al pago íntegro de la cuota inicial y el saldo del precio de venta de las unidades inmobiliarias que forman parte de un proyecto inmobiliario a favor de dicho patrimonio fideicometido.=====

Para efectos del presente contrato, el Fideicomiso de Activos y el Fideicomiso de Flujos, así como las adendas de estos, serán denominados como los "Contratos de Fideicomiso".=====

1.2 Mediante Resolución N° 390-2018-MPC-GGDU de fecha 20 de septiembre de 2018, expedida por la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, se aprobó la recepción de obras de habilitación urbana del predio inscrito en la Partida N° 70207253, independizándose de dicho predio distintos terrenos, siendo uno de ellos el Lote 1 de la Manzana A, ubicado en la Av. Argentina N° 2430, en el distrito de Cercado de Callao, Provincia del Callao y Departamento de Lima, según consta en la partida N° 70670445 del Registro de Predios del Callao (en adelante, el "Terreno").=====

1.1 **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el proyecto señalado en el **ANEXO II** del presente Contrato (en adelante "**EL PROYECTO**" o "Conjunto Residencial"), el cual será construido por etapas.=====

**EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros.=====

1.2 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran y ratifican:=====

- a) Conocer la condición de "preventa" o "desarrollo" de la presente etapa de **EL PROYECTO**, información contenida en el recibo de separación, es por ello que, a la suscripción del presente contrato, la presente etapa de **EL PROYECTO** podrá encontrarse en la condición de: (i) "preventa", es decir, el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ** se encuentra evaluando la aprobación de las líneas para la construcción de la presente etapa de **EL PROYECTO**, o (ii) "desarrollo", es decir, las líneas para la construcción de la presente etapa de **EL PROYECTO** ya están aprobadas por el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ**. De ser el caso que el presente Contrato se haya suscrito cuando esta etapa de **EL PROYECTO** esté en "preventa" y las líneas para la construcción fueran aprobadas por el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ** con posterioridad a la suscripción del presente Contrato, **LA VENDEDORA** comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el cambio de la condición de "preventa" a "desarrollo".=====
- b) Haber recibido una copia del documento de aprobación del Anteproyecto o la licencia de edificación de **EL PROYECTO**, según sea el caso, emitida por la autoridad competente, para el desarrollo de **EL PROYECTO**, la misma que podrá contemplar la posibilidad futura de ejecutar **EL PROYECTO** por etapas. Los datos del referido documento constan en el **ANEXO II**.=====
- De ser el caso que a la fecha de suscripción del presente Contrato se cuente con la aprobación del Anteproyecto de **EL PROYECTO**, una vez que la Municipalidad culmine la revisión y aprobación del expediente de Ingeniería de **EL PROYECTO**, **LA VENDEDORA** comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la obtención de la Licencia de Edificación.=====
- c) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, las mismas que se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** (en adelante se denominará/n "**EL/LOS INMUEBLE/S**"). Asimismo, precisan que **LA VENDEDORA** le/s ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** y **EL PROYECTO**, y les ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente contrato, toda la información existente a la fecha y a la que se hace referencia en el Art. 76, 77 y 78.2 b. del Código de Protección y Defensa de Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) aprobado por Ley N° 29571 y sus modificatorias.=====
- d) Manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para el correcto desarrollo de las obras de la presente etapa de **EL PROYECTO** y/o **EL PROYECTO**, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en desarrollo y/o ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/os a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** la autorizan por este contrato de manera expresa.=====
- Asimismo, declaran y reconocen que, por razones ajenas a la voluntad de **LA VENDEDORA** y/o derivadas de la ejecución propia de la presente etapa de **EL PROYECTO** y/o **EL PROYECTO**, como es el caso de disposiciones municipales, cambios de las normativa, razones constructivas y/u otros de naturaleza análoga, pueden suscitarse variaciones en **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o **EL PROYECTO**, que representen una alteración de las características y/o condiciones originalmente ofrecidas y plasmadas en el presente contrato y sus anexos, las cuales, por las razones antes mencionadas, no serán consideradas como desperfectos, deficiencias u otro tipo de circunstancias y/o condición que desmejore el valor de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que impidan o limiten su uso o constituyan un incumplimiento de lo pactado en este contrato.=====
- e) Conocer y autoriza/n en forma expresa a **LA VENDEDORA** de que negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre, suministro y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica, gas y/u otros servicios que tengan que ver con **EL PROYECTO**. Por su parte, por este documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que algunos de los contratos y demás actos jurídicos en los que **LA VENDEDORA** intervenga serán transferidos a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en su calidad de nuevo/s propietario/s de cada una de las unidades inmobiliarias, obligándose **EL/LOS COMPRADOR/ES** a firmar y/o entregar a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para registrar el cambio de propietario ante dichas entidades como condición para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE** conforme a lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato. A efectos de implementar dichos servicios, **LA VENDEDORA** podrá suscribir con las empresas prestadoras del servicio contrato de suministro, en su representación o directamente, los mismos que serán cedido a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** al momento de la entrega de las unidades que estos últimos adquieran en virtud del presente Contrato. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran de manera anticipada su conformidad con dichos contratos, cesión y las condiciones de prestación de dichos servicios.=====
- f) Tener conocimiento de que **EL PROYECTO** se desarrolla por etapas y, por ello, se ejecutarán obras de construcción incluso con posterioridad a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, respecto a **EL PROYECTO**, y que la realización de trabajos, movilizaciones y demás actos por parte de **LA VENDEDORA** no serán motivo de reclamo o acción alguna.=====
- g) Dado que **EL/LOS INMUEBLE/S** son bienes futuros, **EL/LOS COMPRADOR/ES** aceptan y reconocen de forma irrevocable que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la página web, videos, copia informativa, publicidad y/o promoción de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la presente etapa de **EL PROYECTO** y/o **EL PROYECTO**, bajo cualquier medio, son y fueron referenciales y no implica ninguna obligación de **LA VENDEDORA** en la implementación/adecuación/entrega de equipamiento/decoración o de algún elemento decorativo.=====



DIEZ MIL TRESCIENTOS OCHO

1.3 El BANCO, cuyos datos de identificación figuran en el literal C del ANEXO I, ha calificado positivamente a EL/LOS COMPRADOR/ES como sujetos de crédito. Por ello, EL/LOS COMPRADOR/ES desean adquirir EL/LOS INMUEBLE/S bajo el PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL consistente en el compromiso de EL/LOS COMPRADOR/ES a completar la cuota inicial mediante depósitos mensuales de las sumas de dinero y en las oportunidades que se indican en los literales B y E del ANEXO II, en una cuenta a nombre de LA VENDEDORA. Una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL y pagada íntegramente la cuota inicial de EL/LOS INMUEBLE/S, el BANCO realizará la calificación final de EL/LOS COMPRADOR/ES para la aprobación definitiva del crédito hipotecario (en adelante el "crédito hipotecario") y suscribirá con EL/LOS COMPRADOR/ES un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").

#### SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO

2.1. EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que LA VENDEDORA y LA FIDUCIARIA han suscrito los Contratos de Fideicomiso los cuales podrán ser objeto de diversas modificaciones en el tiempo.

2.2. En consecuencia, EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que EL/LOS INMUEBLE/S materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el ANEXO II y ANEXO III que suscritos por EL/LOS COMPRADOR/ES forman parte integrante del presente contrato, el que incluye además el plano de ubicación de EL/LOS INMUEBLE/S que forma parte del ANEXO III, se/encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA hasta que ésta restituya el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso de Activos) de la etapa de EL PROYECTO a la que corresponde/n EL/LOS INMUEBLE/S; y,
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de EL/LOS INMUEBLE/S;
- c) La cancelación total del precio de EL/LOS INMUEBLE/S y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.

Por el Contrato de Fideicomiso de Activos, LA FIDUCIARIA se obliga a que, una vez verificadas las condiciones indicadas, y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso de Activos, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA (en adelante, la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") a efecto de obtener el perfeccionamiento del presente contrato.

2.3. EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga a suscribir los documentos que LA FIDUCIARIA y/o el Banco de Crédito del Perú requieran para el reconocimiento de las modificaciones señaladas en el numeral 2.1 anterior, entre esos documentos están adendas y/o cláusulas adicionales al presente contrato de compraventa.

#### TERCERA.- OBJETO

3.1 Encontrándose la presente etapa de EL PROYECTO en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, mediante el cual LA VENDEDORA se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a EL/LOS COMPRADOR/ES, EL/LOS INMUEBLE/S a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato. LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a suscribir todos los documentos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad, dejando constancia que la minuta de restitución de dominio señalada en la cláusula segunda será suscrita de forma unilateral por LA FIDUCIARIA.

3.2 Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de EL PROYECTO y la etapa donde se ubica/n EL/LOS INMUEBLE/S, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno"). Asimismo, declaran que han sido debidamente informados que las áreas de EL/LOS INMUEBLE/S son aproximadas por tratarse de bienes futuros, manifestando expresamente, que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión de compra de EL/LOS INMUEBLE/S, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral de EL PROYECTO, la reputación de LA VENDEDORA, entre otros.

3.3 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que el área y linderos definitivos de EL/LOS INMUEBLE/S serán establecidos a la terminación de la presente etapa de EL PROYECTO en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce/n como numeración de EL/LOS INMUEBLE/S la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Provincial del Callao, la misma que servirá para la independización de EL/LOS INMUEBLE/S y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

3.4 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n de manera expresa su consentimiento a efectos que LA VENDEDORA pueda en caso lo requiera, realizar el trámite de Conformidad de Obra Anticipada (Casco No Habitacional) según lo regulado en el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias.

#### CUARTA.- PRECIO

4.1 Las partes acuerdan que el precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S y la forma de pago de éste/s son los estipulados en los literales B y E del ANEXO II.

4.2 El precio de venta se pagará de la siguiente manera:

a) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el literal B del **ANEXO II** (en adelante, la "Cuota Inicial") se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** han depositado con anterioridad y/o a la firma del presente contrato (incluido el monto de la separación que deberá haber sido depositada en su totalidad antes de la firma del presente Contrato), en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II** de titularidad de **LA VENDEDORA**. Asimismo, la Cuota Inicial se completará y pagará en el número de cuotas mensuales y en las fechas que se indican en los literales B y E del **ANEXO II** y en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II**.

Una vez completada la Cuota Inicial, suscrito el presente contrato y aprobado el Crédito Hipotecario por el **BANCO**, la Cuota Inicial será depositada en la cuenta recaudadora abierta por **LA FIDUCIARIA**, cuyo número y moneda se indican en el literal C del **ANEXO II**; y

b) El saldo del precio de venta que figura en el literal B del **ANEXO II** será cancelado con los fondos provenientes del desembolso de los conceptos ahí señalados distintos a la Cuota Inicial, el cual deberá ser depositado por el **BANCO** en la cuenta recaudadora que se indica en el literal C del **ANEXO II**, una vez que: (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del **PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL** y completado íntegramente la Cuota Inicial; (ii) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el **BANCO** y (iii) el **BANCO** reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").

c) **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a presentar dentro de los siete (7) días siguientes al requerimiento del **BANCO** la información requerida por éste para el desembolso y a suscribir los documentos necesarios para dicho desembolso, a más tardar al décimo día de recibida la comunicación del **BANCO**.

Si el **BANCO** no cumpliera con el desembolso del saldo del precio a **LA VENDEDORA** por causas atribuibles a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, o éste/os no cumpliera/n con presentar la información solicitada por la entidad financiera en el plazo establecido para ello, **LA VENDEDORA** cobrará una penalidad de S/. 50.00 por cada día de retraso. Dicha penalidad será cobrada antes de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** como condición indispensable para que ello proceda.

d) **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta indicada en el literal B del **ANEXO II** serán transferidos a la cuenta recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA**.

Se exceptúa de lo señalado en el párrafo precedente los derechos de crédito derivados del **PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL**, los que se mantendrán bajo la titularidad de **LA VENDEDORA**.

4.3 Asimismo, las Partes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S**, y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación, renunciando expresamente a toda acción o excepción que tienda a invalidar los efectos de este Contrato.

#### **QUINTA.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN**

5.1 **LA FIDUCIARIA** únicamente emitirá Certificados de Participación en la medida que (i) **EL/LOS INMUEBLE/S** sean financiadas por un **BANCO**; y, (ii) el **BANCO** acepte un Certificado de Participación como garantía para el financiamiento otorgado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

5.2 Asimismo, los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de participación que mantiene **LA FIDUCIARIA** la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de **LA VENDEDORA**, una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES**: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la Cuenta Recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.

5.3 En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva **LA FIDUCIARIA**, gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.4 de la presente cláusula.

5.4 El Certificado de Participación dará a su titular los siguientes derechos:

a) A recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de la presente etapa de **EL PROYECTO** donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S** y **EL PROYECTO**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.

b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso de Activos, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA** otorgará a su titular el derecho a una alicuota del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el mismo, equivalente al monto efectivamente pagado, teniendo como monto máximo el importe del precio de venta establecido en el literal B del **ANEXO II**.



SERIE B N° 17258309

DIEZ MIL TRESCIENTOS NUEVE

**SEXTA.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTIA MOBILIARIA =====**

6.1 Una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n recibido el Certificado de Participación, procederán a otorgarlo en Garantía Mobiliaria a favor del **BANCO** a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud al Contrato de Crédito Hipotecario, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmarán el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria.=====

6.2 La garantía mobiliaria se materializará mediante el endoso en garantía del Certificado de Participación a favor del **BANCO** y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, una vez que ésta se inscriba en las partidas registrales correspondientes a éste/éstos.=====

6.3 **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n al **BANCO** para que al momento de efectuarse la inscripción de la garantía hipotecaria a favor del **BANCO**, éste notifique a **LA FIDUCIARIA** dicha situación para que proceda a la anulación del Certificado de Participación endosado en garantía.=====

6.4 Queda claramente establecido que **LA FIDUCIARIA** no es ni será responsable por la inscripción de la referida Garantía Mobiliaria, siendo ello exclusiva responsabilidad del **BANCO** y de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.=====

**SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTIA MOBILIARIA =====**

7.1 En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **BANCO**, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a **LA FIDUCIARIA** a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, siendo el único que podrá recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder").=====

7.2 **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, declaran que la posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el presente documento se cederá automáticamente a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación –incluyendo al **BANCO**, en caso opte por la adjudicación del mismo conforme a la Ley de Garantía Mobiliaria-, siempre que (i) se haya transferido la titularidad del Certificado de Participación; (ii) el tercero adquirente cumpla con remitir toda documentación que haya sido requerida por **LA FIDUCIARIA** para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo.=====

**OCTAVA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO =====**

8.1 El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilidades Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento y la Ley de 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 y su Reglamento, incluyendo las normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias de las normas antes señaladas, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose **LA VENDEDORA**, concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribirla ante Registros Públicos, en un plazo no mayor de doce (12) meses de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad Provincial del Callao.=====

8.2 **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que, tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLE/S**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii), **LA FIDUCIARIA** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**. No obstante, se deja establecido que para efectos de la inscripción de la presente compraventa, bastará verificar la existencia de las partidas registrales correspondientes, donde figuren los bienes materia de la presente compraventa debidamente independizados, no siendo necesario, para acreditar el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 1534º del Código Civil, en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la Conformidad de Obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta de declaración de existencia o del acta de entrega de los inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.=====

8.3 Conforme con lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** al titular del Certificado de Participación se encuentra sujeta a la condición que **LA FIDUCIARIA** restituya el dominio sobre éstos a **LA VENDEDORA**. Se deja constancia que dicha condición se cumplirá una vez que **LA FIDUCIARIA** suscriba la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio a favor de **LA VENDEDORA** produciéndose en ese mismo acto la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** por parte de **LA VENDEDORA** a favor del titular del Certificado de Participación.=====

8.4 De conformidad con el Contrato de Fideicomiso de Activos, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** – a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en su calidad de titular del dominio fiduciario del Patrimonio Fideicometido.=====

**NOVENA.- PLAZO PARA LA ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S**

9.1 El plazo máximo para que LA VENDEDORA inicie la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, será el indicado en el literal D del ANEXO II. De ser el caso que, a la suscripción del presente Contrato, EL PROYECTO aun no cuente con licencia de edificación y la Municipalidad Provincial del Callao no expida la resolución de la referida licencia hasta la fecha señalada en el literal A del ANEXO II del presente Contrato, LA VENDEDORA lo comunicará a EL/LOS COMPRADOR/ES para la suscripción de una adenda al presente Contrato con la nueva fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S. De ser el caso que EL/LOS COMPRADOR/ES no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega, se procederá conforme a lo señalado en la cláusula decimotercera.

De ser el caso que EL/LOS INMUEBLE/S se encuentren listos para ser entregados antes de la fecha de entrega señalada en el literal D del ANEXO II, LA VENDEDORA citará a EL/LOS COMPRADOR/ES conforme a los términos y condiciones señaladas en la presente cláusula, obligándose EL/LOS COMPRADOR/ES a recibir EL/LOS INMUEBLE/S en la nueva fecha a ser comunicada por LA VENDEDORA, la que será comunicada a EL/LOS COMPRADOR/ES con quince (15) días naturales de anticipación de la nueva fecha.

9.2 Se debe entender por entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el ANEXO III, para el uso y disfrute de EL/LOS INMUEBLE/S. A partir de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S y de las áreas comunes esenciales por parte de LA VENDEDORA a EL/LOS COMPRADOR/ES, éste/os último/s será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.

A partir de la entrega y/o puesta a disposición de las áreas comunes no esenciales a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, éste/os serán responsible/s 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.

9.3 Asimismo, se deja constancia que el plazo de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S indicado en la presente cláusula podrá ser prorrogado por LA VENDEDORA en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

- Caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento de sus prestaciones, tales como sismos, inundaciones, desastres naturales, huelgas, convocatoria civil o situaciones análogas, entre otros.
- Si el retraso obedece a hechos determinantes de terceros distintos a LA VENDEDORA, tales como: (i) autoridades administrativas, judiciales, municipales, registros públicos, y/o (ii) empresas prestadoras de servicios públicos, entre otros.

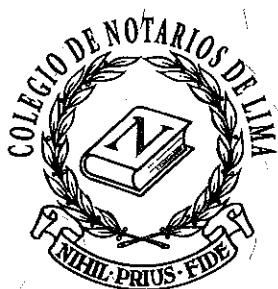
Adicionalmente, EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y aceptan que LA VENDEDORA gozará de un plazo de gracia para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S de noventa (90) días calendarios adicionales al: (i) señalado en el literal D del ANEXO II, o (ii) nuevo plazo prorrogado por la ocurrencia de alguno de los supuestos contemplados en los literales a/ y/o b. del presente numeral 9.3, de ser el caso que ocurra/n. Cualquiera de estos supuestos deberá ser comunicados oportunamente a EL/LOS COMPRADOR/ES.

9.4 Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos señalados en el numeral 9.3., incluyendo el plazo de gracia, LA VENDEDORA no estará en incumplimiento y, en consecuencia, no asumirá ninguna responsabilidad al respecto ni pago de penalidad ni indemnización alguna a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del ANEXO II, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento del numeral 9.5 siguiente.

9.5 Una vez que se verifique: (i) que se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a EL/LOS INMUEBLE/S y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de LA VENDEDORA; (ii) que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que EL/LOS COMPRADOR/ES hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que EL/LOS COMPRADOR/ES firmen y/o entreguen a LA VENDEDORA los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES conforme a lo señalado en el literal e) del numeral 1.4 de la cláusula primera del presente contrato; (v) que EL/LOS COMPRADOR/ES hayan cumplido con pagar a LA VENDEDORA los conceptos enumerados en el numeral 12.10 de la cláusula décimo segunda; y (vi) que EL/LOS COMPRADOR/ES se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario; LA VENDEDORA entregará EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del ANEXO II, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. LA VENDEDORA citará a EL/LOS COMPRADOR/ES para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

9.6 Para efectos de formalizar la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S materia del presente contrato, LA VENDEDORA citará por correo electrónico o carta a EL/LOS COMPRADOR/ES, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega y suscripción del acta respectiva. Para tales



SERIE B N°12258310

DIEZ MIL TRESCIENTOS DIEZ

efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad. Si EL/LOS COMPRADOR/ES no concurriera/n a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que EL/LOS INMUEBLE/S ha/n sido debidamente entregados por LA VENDEDORA y recibidos por EL/LOS COMPRADOR/ES conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

9.7 EL/LOS COMPRADOR/ES deberá/n cancelar a LA VENDEDORA el primer mes de mantenimiento, servicios comunes y servicio de administración de EL/LOS INMUEBLE/S como requisito previo para que proceda la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S. EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de EL/LOS INMUEBLE/S a partir de la entrega de los mismos. EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a LA VENDEDORA a contratar por cuenta de él/los a una persona natural o jurídica para que se encargue de la administración del Conjunto Residencial por un plazo mínimo de seis (6) meses, contabilizado desde la entrega del primer inmueble del Conjunto Residencial, donde se ubica EL/LOS INMUEBLE/S. Transcurrido dicho plazo, será responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES y los demás propietarios el ratificar a dicho administrador o designar a un nuevo administrador definitivo. Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de EL/LOS COMPRADOR/ES una vez inscrito en los Registros Públicos.

9.8 EL/LOS COMPRADOR/ES deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de EL/LOS INMUEBLE/S, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurriera/n a la citación para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S referida en el párrafo precedente.

9.9 La entrega de EL/LOS INMUEBLE/S se efectuará únicamente a EL/LOS COMPRADOR/ES quien/es deberá/n apersonarse para proceder con dicha entrega. En caso uno de ellos no pudiera estar presente en la entrega, deberá otorgar poder con firma legalizada a un tercero a fin de que este, en su nombre y representación pueda recibir EL/LOS INMUEBLE/S. El poder otorgado deberá indicar que el apoderado se encuentra facultado para recibir EL/LOS INMUEBLE/S y suscribir todos los documentos correspondientes al acto de entrega.

9.10 EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias a recibir los bienes y servicios comunes no esenciales conforme éstos se encuentren debidamente habilitados y sean puestos a su disposición por LA VENDEDORA. Para esos efectos, LA VENDEDORA notificará a EL/LOS COMPRADOR/ES la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una anticipación de máximo cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes no esenciales respectivos, firmando el acta correspondiente. Las llaves, si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes no esenciales, serán entregados al administrador y puestas a disposición de los propietarios a través de éste. A partir de dicha fecha, y aun en el caso en que no se presentará ningún propietario a la entrega, el uso y mantenimiento de los bienes y servicios entregados será responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES y los demás propietarios.

#### DECIMA.- POSIBLE ENTREGA DE LA POSESION DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCION DE LA CLAUSULA ADICIONAL DE PERFECCIONAMIENTO

10.1 Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato, con excepción del acápite (ii), LA VENDEDORA podrá entregar la posesión de EL/LOS INMUEBLE/S a favor del titular del Certificado de Participación antes que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será comunicado al titular del Certificado de Participación de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.

10.2 Las partes acuerdan expresamente que en ningún caso la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S estará condicionada a la obtención de la Conformidad de Obra y/o la inscripción de la declaratoria de fábrica.

10.3 Si el titular del Certificado de Participación se encontrara en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S en el eventual caso que se produjera un incumplimiento en el pago del precio de venta o un incumplimiento al Contrato de Crédito Hipotecario y como consecuencia de dicho incumplimiento el BANCO procediera a la ejecución de la garantía mobiliaria, según lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato, (i) el titular del Certificado de Participación quedará obligado a desalojar EL/LOS INMUEBLE/S dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA efectuado a solicitud del BANCO; y (ii) LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA- de requerirlo así el BANCO - otorgarán poder al BANCO para que inicie y siga el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquél que se encuentre en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S.

#### DECIMO PRIMERA.- LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO

En ningún caso será LA FIDUCIARIA responsable por EL/LOS INMUEBLE/S, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con EL PROYECTO o por las obligaciones asumidas por LA VENDEDORA derivadas del presente documento.

LA FIDUCIARIA solo será responsable de restituir EL/LOS INMUEBLE/S una vez que se hayan verificado las condiciones indicadas en el numeral 2.2

de la cláusula segunda del presente Contrato y las establecidas en los Contratos de Fideicomiso.=====

**DECIMO SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES =====**

12.1 Pagar el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en los literales B y E del **ANEXO II**.

12.2 Firmar el contrato de crédito hipotecario con el **BANCO**, así como la escritura pública del referido contrato de crédito hipotecario, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que cualquiera de dichos documentos se encuentren listos para la firma.=====

12.3 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.=====

De igual forma, a suscribir cualquier documento público y/o privado, adendas y/o cláusulas adicionales al presente Contrato, así como las escritura/s pública/s de los referidos documentos, que se requieran para obtener la inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que cualesquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma,=====

12.4 Efectuar la inscripción del dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a su favor en Registros Públicos y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley,=====

12.5 Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.=====

12.6 Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo quinta del presente contrato, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de entrega de los mismos.=====

12.7 Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s Interno/s, el/los mismo/s que serán entregados oportunamente por **LA VENDEDORA** y al Manual de Convivencia; que le será entregado por **LA VENDEDORA** al momento de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

12.8 Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el literal e) del numeral 1.4 de la cláusula primera de este contrato.=====

12.9 Asumir integralmente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública que la presente minuta origine para **LA VENDEDORA**.=====

12.10 Reintegrar o reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES** siempre y cuando **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con pagar en su debido momento a la entidad financiera como son, y sin que esta numeración sea taxativa sino meramente enunciativa, las siguientes: Tasación, Estudios de Título, Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** que se haya cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral 9.5. de la cláusula novena del presente contrato.=====

12.11 A reembolsar a favor de **LA VENDEDORA** todos los costos, gastos y/o demás conceptos que ésta haya tenido que asumir o pagar como consecuencia del incumplimiento de **EL/LOS COMPRADOR/ES** de cualquiera de las obligaciones asumidas por éste en su respectivo contrato de crédito hipotecario.=====

12.12 **EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen indefectiblemente a no efectuar modificaciones a **EL/LOS INMUEBLE/S** ni a las áreas comunes de la presente etapa de **EL PROYECTO** hasta que se cuente con la conformidad de obra de la presente etapa de **EL PROYECTO**.=====

De no cumplir con lo estipulado anteriormente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** serán responsables ante los demás propietarios y ante **LA VENDEDORA** respecto de cualquier retraso, daño y/o perjuicio que se pudiera generar por dichas modificaciones y por el retraso que podría implicar la conformidad de obra de la presente etapa de **EL PROYECTO**, por lo que **EL/LOS COMPRADOR/ES** asumirán la responsabilidad correspondiente.=====

Queda claramente establecido que los **EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen a brindar todas las facilidades para las visitas e inspecciones por parte de la Municipalidad Provincial del Callao, y cualquier otro requerimiento que **LA VENDEDORA** solicite para que pueda realizar todos los trámites de Conformidad de Obra, Declaratoria de Fábrica e Independización.=====

12.13 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y autorizan que, conforme a la normativa aplicable, en las áreas de propiedad exclusiva y/o comunes de la presente etapa de **EL PROYECTO** y/o **EL PROYECTO** podrán pasar tuberías, cables, ductos u otros, por lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES**, deberán tomar las precauciones en caso ejecuten trabajos que pudieran afectar dichas instalaciones, los mismos que deberán realizarse luego de la Conformidad de obra de la presente etapa de **EL PROYECTO**. Asimismo, es obligación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** que, de manera previa a cualquier trabajo, soliciten a las autoridades competentes las licencias necesarias y consulten los planos respectivos que se encontrarán en el municipio correspondiente.=====



SERIE B N° 17258311

DIEZ MIL TRESCIENTOS ONCE

**DECIMO TERCERA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

13.1 Las Partes acuerdan que el presente contrato de Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por LA VENDEDORA, en caso se presente alguna de las siguientes causales:

- a) Ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- b) En caso de que la información brindada respecto de los datos personales de EL/LOS COMPRADOR/ES sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine.
- c) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no suscriban el Contrato de Crédito Hipotecario y/o la escritura pública del mismo contrato, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que cualquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.
- d) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no firme/n la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que el documento se encuentra listo para la firma.
- e) En el caso de que EL/LOS COMPRADOR/ES no entreguen toda la información que le haya sido requerida por el BANCO dentro del plazo señalado en el literal c) del numeral 4.2. del presente Contrato.
- f) Ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES con depositar cualquiera de las mensualidades del PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL.

- g) Ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES en el marco del Crédito Hipotecario y/o del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el BANCO y comunicado a LA VENDEDORA, ya sea por escrito o por correo electrónico.
- h) Que el Banco de Crédito del Perú-BCP no haya aprobado las líneas para la construcción de la presente etapa de EL PROYECTO.
- i) Que la Municipalidad Provincial del Callao no expida la resolución de licencia de edificación de la presente etapa de EL PROYECTO hasta la fecha señalada en el literal A' del ANEXO II del presente Contrato y EL/LOS COMPRADOR/ES no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a) y/o b) precedentes, LA VENDEDORA deberá requerir por carta notarial a EL/LOS COMPRADOR/ES para que en un plazo no mayor de quince (15) días calendario satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el Contrato quedará resuelto de pleno derecho.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales c), d), e), f), g), h) y/o i) precedentes, LA VENDEDORA estará facultada para resolver el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial del hecho por parte de LA VENDEDORA, conforme a lo estipulado en el artículo 1430 del código civil.

13.2 En caso se produjera la resolución contractual por cualquiera de las causales descritas y de acuerdo con lo regulado en el numeral 13.1, LA VENDEDORA mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados, además de las penalidades e intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento, de ser el caso aplicables. Para esos efectos, LA VENDEDORA aplicará los importes entregados por EL/LOS COMPRADOR/ES al pago de los conceptos antes señalados.

LA VENDEDORA devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.

Lo señalado en este numeral no será aplicable cuando ocurra una de las causales descritas en los literales h) y/o i) del numeral 13.1 anterior.

13.3 Los únicos escenarios en los que procederá la devolución a EL/LOS COMPRADOR/ES de los montos depositados en las cuentas señaladas en este Contrato será: a) cuando ocurra uno de los supuestos contemplados en los literales h) y/o i) del numeral 13.1 anterior, o b) aquél en que el BANCO no califique positivamente a EL/LOS COMPRADOR/ES como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/os (i) haya/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con las mensualidades del PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL, (ii) hayan cumplido con presentar información completa y veraz al BANCO para su calificación, y (iii) no haya/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación. Las partes acuerdan que la descalificación de EL/LOS COMPRADOR/ES por el BANCO como sujeto/s de crédito ante el escenario antes descrito ocasionará la resolución automática del presente contrato sin requerir la suscripción de documento adicional alguno más que una carta notarial de LA VENDEDORA a EL/LOS COMPRADOR/ES junto con la comunicación del BANCO a LA VENDEDORA señalando la descalificación. En cualquiera de esos casos, la devolución procederá dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la recepción de la carta notarial señalada en el presente párrafo, sin penalidades ni intereses de ningún tipo.

13.4 Producida la resolución, este Contrato quedará sin efecto y LA VENDEDORA reasumirá la posesión y el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S, quedando en completa libertad para disponer de EL/LOS INMUEBLE/S en la forma que juzguen conveniente no teniendo EL/LOS COMPRADOR/ES derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.

13.5 En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que EL/LOS COMPRADOR/ES ya hayan tomado posesión de EL/LOS

**INMUEBLE/S**, éste/os deberá/n cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de **LA VENDEDORA** dentro de los quince (15) días calendario de haberle/s sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a S/. 100.00 (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desoculen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**; sin perjuicio de la aplicación del monto establecido en el numeral 13.2 anterior en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA**.

13.6 Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso; precisándose que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no tiene derecho de retención sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** pudiendo **LA VENDEDORA** solicitar la demolición por cuenta y costo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrá/n retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.

13.7 Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga los fondos suficientes o el financiamiento adecuado para el desarrollo de la presente etapa de **EL PROYECTO**, así como el desembolso de este último, hecho que será comunicado por **LA VENDEDORA**. De ocurrir este supuesto, **LA VENDEDORA** devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación.

13.8 Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución del monto remanente que pudiera existir luego de aplicado lo estipulado en esta cláusula, conforme con los procedimientos regulados en los Contratos de Fideicomiso.

#### **DÉCIMO CUARTA.- CARGAS Y GRAVÁMENES**

Conforme a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el Terreno se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA**, libre de cargas y gravámenes.

Sin perjuicio de lo señalado, **LA VENDEDORA** deja expresa constancia que, al momento de la transferencia registral de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, sobre éstos no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y disposición, salvo por las servidumbres que eventualmente se constituyan vinculadas a **EL PROYECTO**.

#### **DÉCIMO QUINTA.- TRIBUTOS**

15.1 Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que/se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de entrega y/o puesta a disposición de éstos.

15.2 En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** por causas imputables al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA**) de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de cumplimiento de lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES** o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los reembolsos y/o pagos de los conceptos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o el titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el reembolso y/o pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el **BANCO** en lo que le corresponda.

15.3 Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea éste impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulten afectos **EL/LOS INMUEBLE/S** que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, será de responsabilidad de quien sea el obligado de conformidad con la legislación pertinente.

15.4 A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, el titular del Certificado de Participación suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que **EL/LOS INMUEBLE/S** se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se retrase por causas imputables al titular del Certificado de Participación.

#### **DÉCIMO SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES**

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta, adendas y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular del Certificado de Participación.

#### **DÉCIMO SEPTIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES Y COMUNICACIONES**

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I**, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o



SERIE B N° 17258312

DIEZ MIL TRESCIENTOS DOCE

notificación. Asimismo, se tendrán por válidas las comunicaciones que **LA VENDEDORA** dirija a **EL/LOS COMPRADOR/ES** al correo electrónico que se señala en el literal A del **ANEXO I**. Cualquier modificación de los domicilios o del correo electrónico de **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá ser notificada a la otra parte por escrito con firmas legalizadas y cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se entenderá que las comunicaciones a **EL/LOS COMPRADOR/ES** que se realicen a la dirección de **EL/LOS INMUEBLE/S**, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta con firma/s legalizada/s.

#### **DECIMO OCTAVA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA**

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y qué las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

#### **DECIMO NOVENA.- DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES**

**EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y se obligan a respetar todas las disposiciones establecidas en el presente contrato. En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

#### **VIGÉSIMA.- CONSENTIMIENTO**

Mediante la suscripción del presente documento **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a tratar la información personal de **EL/LOS COMPRADOR/ES** consignada en el proceso de compra para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** a transferir a terceros vinculados a **EL PROYECTO**, tales como el banco que financia **EL PROYECTO** y/o **LA FIDUCIARIA**, según corresponda, dicha información para los fines que considere conveniente para el cumplimiento de todas las obligaciones que pudieran surgir como consecuencia de la presente relación contractual y/o comercial; así como para proyectar estadísticas o análisis de ventas, promocionar u ofrecer nuevos proyectos inmobiliarios, enviar encuestas de satisfacción de atención al cliente y/o realizar sondeos.

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado. Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo señalado en el literal B del **ANEXO I** con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** cuya dirección aparece señalada en el **ANEXO I** del presente contrato.

#### **VIGÉSIMO PRIMERA.- PODER DE REPRESENTACIÓN**

**EL/LOS COMPRADOR/ES** otorgan desde ya, a **LA VENDEDORA** poder para que ésta ultime los represente ante la Junta de Propietarios, en tanto no se haya efectuado la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo establecido en la cláusula novena del **CONTRATO**.

#### **VIGÉSIMO SEGUNDA.- INFORMACIÓN SOBRE LOS CONSUMOS DE AGUA Y ELECTRICIDAD**

**EL/LOS COMPRADOR/ES** de **EL/LOS INMUEBLE/S** se obliga/n 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 seis meses (06) contados a partir de la entrega de la vivienda, en adición

**EL/LOS COMPRADOR/ES** se obligan a brindar al Fondo MIVIVIENDA S.A. dicha información por un plazo complementario de dieciocho meses (18).

#### **VIGÉSIMO TERCERA.- AUTORIZACIÓN DEL USO DE DATOS PERSONALES**

**EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA**, dar a conocer sus datos personales, así como la información referida a los servicios de consumo de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda) de **EL/LOS INMUEBLE/S**, proporcionando dicha información al Fondo MIVIVIENDA S.A. para fines de monitoreo y evaluación de impactos del Programa "Mivivienda Sostenible".

#### **VIGÉSIMO CUARTA.- AUTORIZACIÓN DE VERIFICACIÓN FÍSICA DEL PROYECTO**

**EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n la verificación física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la cual podrá ser realizada por el Fondo MIVIVIENDA S.A. o terceros en el momento en el que esta lo considere necesario previa coordinación con el representante del promotor inmobiliario o propietario de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

La información de consumos deberá extraerse periódicamente, según le sea conveniente a **LA VENDEDORA**, al 10% de las viviendas beneficiadas en

el Programa Mivivienda Sostenible y remitida al FMV como parte del proceso de verificación de cumplimiento del Plan de Comunicación de LA VENDEDORA.

**VIGÉSIMO QUINTA. - CUMPLIMIENTO DE LEYES Y POLÍTICAS ANTICORRUPCIÓN DEL GRUPO AENZA S.A.A.**

AENZA S.A.A. (en adelante "Grupo Aenza") de la cual forma parte LA VENDEDORA, actúa de manera ética y profesional, cumpliendo de manera estricta con las Leyes Anticorrupción que le resultan aplicables, tanto en el país, como en el extranjero. Por lo tanto, prohíbe expresamente que cualquier persona (natural o jurídica) con la que se relacione, ofrezca, realice pagos ilegales o entregue Algo de Valor a Funcionarios Públicos, Personas de Interés o terceros involucrados, con la finalidad de obtener o conservar para si o para el Grupo Aenza, negocios, operaciones comerciales, licencias, permisos u otras ventajas inapropiadas.

EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer, entender y cumplir, en lo que le sea aplicable, la Carta Ética, Código de Conducta y Política Anticorrupción del Grupo Aenza, documentos que se actualizan periódicamente y se encuentran disponibles en la página web que aparece en el literal B del ANEXO I.

Sobre la base de lo anterior, EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que los fondos utilizados en el presente vínculo comercial no se han generado como consecuencia de una actividad ilegal vinculada con delitos de corrupción de funcionarios o corrupción entre privados.

EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que todas las actividades a ser desarrolladas en virtud del presente contrato serán realizadas en estricto cumplimiento de las Leyes Anticorrupción y las políticas internas del Grupo Aenza en esta materia. Del mismo modo, EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete a actuar de manera diligente para asegurar que sus Terceros Involucrados conozcan y cumplan con las leyes señaladas en esta cláusula, realizando "verificaciones Anticorrupción" preventivas, manteniendo los registros que considere apropiados e informando a LA VENDEDORA cuando este lo requiera, durante el plazo del Contrato.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete a que, si en cualquier momento, toma conocimiento o tiene razones para sospechar de una potencial oferta, promesa o autorización de pago indebido con el propósito de obtener una ventaja inapropiada en el marco de la ejecución del presente contrato, informará inmediatamente a LA VENDEDORA por escrito.

Queda expresamente establecido que LA VENDEDORA podrá resolver este Contrato si considera de buena fe que EL/LOS COMPRADOR/ES ha violado, pretende violar, o ha ocasionado una violación a las Leyes Anticorrupción o a cualquier obligación contenida en la presente cláusula. En el supuesto de resolución, al amparo de lo dispuesto en esta cláusula LA VENDEDORA tendrá el derecho de suspender las obligaciones a su cargo con relación a este Contrato, a su discreción, y no será responsable de reclamaciones por daños y perjuicios o pérdidas relacionadas con el incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES de las Leyes Anticorrupción. En tales supuestos, EL/LOS COMPRADOR/ES deberá reparar y mantener indemne en todo momento a LA VENDEDORA y al Grupo Aenza, sus accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, y empresas vinculadas ante cualquier reclamación, daño o pérdida.

Para efectos de la presente cláusula, aplicarán las siguientes definiciones:

"Leyes Anticorrupción": Ley N° 27693 y sus modificaciones; Resolución SBS N° 486-2008 y su modificatoria; D.L. N° 1249; Leyes que regulan la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas por delitos de corrupción (Ley N° 30424 y sus modificaciones), así como las disposiciones de la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos de Norteamérica conocida como "FCPA".

"Algo de valor" incluye, pero no se limita a dinero, (efectivo, descuentos, créditos), servicios (médicos, educación u otros), regalos (Joyas, autos, ropa, arte, equipos, tratamientos, etc.), viajes (boletos de avión, hoteles, etc.), donaciones benéficas, entre otros.

"Funcionario Público" significa: (1) Cualquier persona que ocupe un cargo oficial, como empleado (a tiempo completo o parcial), funcionario o director, con cualquier gobierno, agencia, departamento o instrumento de la misma, incluyendo una empresa propiedad del estado o controlada por el estado (2) Miembros de las Fuerzas Armadas; (3) Funcionarios de organizaciones internacionales públicas como las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, y otras similares; (4) cualquier persona que "desempeñe una función oficial", como una delegación de autoridad del gobierno para desempeñar funciones oficiales, incluida una asignación específica del proyecto.

"Persona de Interés" significa: (a) un funcionario público como se define líneas arriba; (b) un partido político, un funcionario de un partido político (incluyendo miembros de consejo consultivo o consejo ejecutivo de un partido político) o un candidato a un cargo político; (c) un miembro de familia inmediata, como un parente, cónyuge, hermano o hijo de una persona en la categoría (a) o (b).

"Terceros Involucrados": Accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, agentes, representantes, empleados, consultores, intermediarios, contratistas, socios comerciales y demás personas que actúen en nombre de una empresa para la ejecución del presente contrato.

"Corrupción de funcionarios": se incluyen en este concepto aquellos delitos que se encuentran tipificados en el Título XVIII del Libro Segundo del Código Penal (delitos contra la administración pública).

"Corrupción entre privados": se refiere a las conductas punibles recogidas en los artículos 241-A y 241-B del Código Penal.

**PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL. - PODER IRREVOCABLE**



SERIE B N° 17258313

DIEZ MIL TRESCIENTOS TRECE

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en los Registros Públicos de la transferencia de la propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S, así como, de la hipoteca que EL/LOS COMPRADOR/ES constituyan a favor del BANCO y la emisión –en caso así lo solicite el BANCO al Registro de Predios de la Oficina Registral competente- del Título de Crédito Hipotecario Negociable ("TCHN"), en caso corresponda.===== En este sentido, por el presente acto EL/LOS COMPRADOR/ES otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153º del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C., con RUC N° 20493040643 y/o LA FIDUCIARIA S.A., con RUC N° 20501842771, a quienes en adelante se les denominará LOS APODERADOS, para que en nombre y representación de EL/LOS COMPRADOR/ES, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:

1. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatoria/s y/o aclaratoria/s del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento, así como las cláusulas de restitución de dominio, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de EL/LOS INMUEBLE/S, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s EL/LOS INMUEBLE/S, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato.
2. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca de EL/LOS INMUEBLE/S objeto del presente Contrato a favor del BANCO, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por el BANCO para la adquisición de EL/LOS INMUEBLE/S. Asimismo, 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.
3. Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente en el trámite de inscripción de la compraventa de EL/LOS INMUEBLE/S y/o de la hipoteca que recaiga sobre éste/s a favor del BANCO que financió la compra de EL/LOS INMUEBLE/S, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación, y/o de las áreas, linderos y medidas perimétricas de EL/LOS INMUEBLE/S, así como de la/s Partida/s Registral/es en la/s que se encuentran inscrita/s EL/LOS INMUEBLE/S como bien/es independiente/s y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo cualquiera de LOS APODERADOS suscribir y/u otorgar las Minutas y/o Escrituras Públicas que se requieran.
4. 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, 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, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de EL/LOS INMUEBLE/S en representación de EL/LOS COMPRADOR/ES.
5. Realizar ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para que EL/LOS COMPRADOR/ES figure como nuevo propietario de EL/LOS INMUEBLE/S, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes, entendiéndose dentro de estas entidades a las empresas prestadoras de servicios públicos.
6. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, EL/LOS COMPRADOR/ES facultan a LOS APODERADOS a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder.
7. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizan a VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo con la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo con la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas modificatorias, sustitutorias y complementarias.
8. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.
9. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o períodos mayores a un (1) año en caso sean permitidos por ley antes de su terminación.

Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 8 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de la independización de EL/LOS INMUEBLE/S o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero; y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos (i) la transferencia de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, y (ii) la constitución de hipoteca que recae sobre éste/s a favor del BANCO que

financió la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso.

El presente poder irrevocable comprende, sin limitación, la facultad para celebrar y presentar todos y cada uno de los documentos o instrumentos públicos o privados, incluyendo, sin limitarse a, modificaciones, aclaraciones, solicitudes o, en general, documentos de cualquier naturaleza ante cualquier persona en relación con las facultades señaladas en los párrafos anteriores.

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Asimismo, se deja expresa constancia que este poder no exonera a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos.

Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que, en el hipotético caso que no se haya inscrito en el Registro correspondiente la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyeron a favor del **BANCO**, dentro del plazo máximo legal del poder irrevocable descrito en la presente cláusula adicional, OTORGAN un PODER ESPECIAL a favor de **LOS APODERADOS** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil.

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no asumen responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no serán responsables por los actos que realicen en ejecución de las facultades recibidas a través del presente poder irrevocable siempre que no hayan actuado con negligencia o dolo en el ejercicio de tales facultades".

#### **SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: GARANTÍAS Y SERVICIO POST VENTA**

2.1 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.

2.1.1 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 o edificio, se considerará como fecha de entrega para el cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria de la respectiva torre o edificio.

2.1.2 Para las/los áreas/bienes comunes no esenciales, el plazo se contabilizará desde la entrega y/o puesta a disposición de éstas/os a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, a quienes se les entregará los manuales, dossiers y demás documentos correspondientes a la garantía, así como los cronogramas de mantenimiento de los mismos. Una vez entregados, los bienes/áreas comunes no esenciales, **LA VENDEDORA** se exime de cualquier responsabilidad, respecto de la validez de la garantía, si es que los bienes/áreas comunes no esenciales, han sido manipulados por terceros distintos de la empresa fabricante, proveedores o personal técnico autorizado, de éstos/ dos primeros, para efectuar dichas trabajos de reparaciones o mantenimiento; o la Junta Provisional/Delegados/Representantes no hayan cumplido con las fechas establecidas en los cronogramas de mantenimiento, brindados para cada bien/área, al momento de la entrega.

2.1.3 El plazo de garantía para el caso de aspectos estructurales es el establecido en el artículo 80º del Código de Protección y Defensa del Consumidor, contabilizado desde emitido el Certificado de Conformidad de Obra por parte de la Municipalidad respectiva.

2.1.4 La garantía no incluye atenciones derivadas del comportamiento ordinario de los materiales de construcción y de acabados tales como fisuras y ondulaciones, lo que ha sido oportunamente aceptado por **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el anexo informativo suscrito al momento de separar **EL/LOS INMUEBLE/S**.

2.1.5 La garantía respecto a los equipos y condiciones de prestación del servicio de gas natural son de cargo de la empresa prestadora del servicio, o en su defecto, quien esta última designe o subcontrate para su ejecución. Las condiciones y plazos de vigencia de dicha garantía se encuentran contempladas en el contrato para el suministro de gas y/o documento de cesión de contrato que **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscriben a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** cuya conformidad han brindado en virtud del presente Contrato.

2.2 En relación con el servicio de Post Venta, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a permitir a los trabajadores designados por **LA VENDEDORA**, el acceso a **EL/LOS INMUEBLE/S**, además de brindar las facilidades que a criterio de **LA VENDEDORA** resulten necesarias para desarrollar la atención a los requerimientos realizados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se entiende que dentro de las facilidades que debe/n considerar **EL/LOS COMPRADOR/ES**, se encuentra el atender al personal designado al día y hora programada, lo cual será coordinado previamente entre **EL/LOS COMPRADOR/ES** y **LA VENDEDORA**.

En tal sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior, son indispensables para la atención del Servicio Post Venta. Es responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** trasladar esta obligación a cualquier



SERIE B N° 12258314

DIEZ MIL TRESCIENTOS CATORCE

persona que resida en EL/LOS INMUEBLE/S bajo cualquier título (en adelante, los RESIDENTES). En caso de que EL/LOS COMPRADOR/ES o los RESIDENTES, no haya/n brindado el acceso y las facilidades referidas a LA VENDEDORA, ésta suspenderá su requerimiento de atención hasta que EL/LOS COMPRADOR/ES vuelvan a impulsar el mismo. LA VENDEDORA no asumirá responsabilidad alguna por cualquier acto u ocurrencia durante la suspensión del requerimiento y que no haya podido ser atendida por parte del Servicio Posventa.

2.3 Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES, los RESIDENTES y/o persona autorizada, se obliga/n a brindar el acceso y las facilidades del caso para la atención del servicio Posventa en relación con las áreas y/o bienes comunes y de afectaciones a los inmuebles de otros propietarios de EL PROYECTO. EL/LOS COMPRADOR/ES asumirán las consecuencias directas que dicha omisión u obstrucción, genere respecto a las afectaciones a terceros y/u otros propietarios de EL PROYECTO, en caso se negaran a facilitar el ingreso y/o trabajos respectivos.

2.4 En el caso de pérdida de la Garantía establecida en el segundo párrafo del numeral 2.1.2 anterior, la Junta Provisional/Delegados/Representantes, no podrán exigir a VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. que brinde el Servicio Post Venta de las áreas/bienes comunes.

#### **TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: PROMOCIÓN DEL PROYECTO**

Por la presente, EL/LOS COMPRADOR/ES autorizan a LA VENDEDORA y a los terceros que este último contrate, a efectuar las labores de promoción, difusión y marketing de EL PROYECTO en las áreas comunes de la presente etapa de EL PROYECTO, comprometiéndose a permitir el ingreso a EL PROYECTO y a no obstaculizar la colocación de publicidad que LA VENDEDORA considere necesaria para la debida difusión y promoción de los proyectos inmobiliarios en las áreas comunes de EL PROYECTO, ya sea en las paredes o rejas perimetrales o terrazas disponibles en la fachada de EL PROYECTO, todo esto sin costo alguno y mientras se siga ejecutando y/o promoviendo EL PROYECTO.

#### **CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD DE ANEXOS**

LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES declaran estar conforme con la información consignada en los ANEXOS I, II y III del presente CONTRATO; y, con el contenido de los planos de EL/LOS INMUEBLE/S y los documentos técnicos adjuntos que forman parte integrante del presente CONTRATO.

Finalmente, LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES manifiestan que la suscripción del presente CONTRATO se ha realizado de forma consensuada sin que medie dolo, intimación o vicio de voluntad alguno que afecte la validez de las estipulaciones del presente documento y sus anexos.

#### **QUINTA CLAUSULA ADICIONAL: DEFENSORIA DEL CLIENTE INMOBILIARIO (DCI)**

EL/LOS COMPRADOR/ES tendrá/n la facultad de recurrir ante la Defensoría del Cliente Inmobiliario ([www.dci.pe](http://www.dci.pe)), en adelante DCI, a fin de interponer cualquier reclamo por una o más controversia(s) surgida(s) a raíz del presente Contrato y en tanto no satisfaga sus expectativas en su calidad de consumidor final según lo ofrecido por LA VENDEDORA. La DCI es una asociación sin fines de lucro con personería jurídica independiente y autónoma cuyo fallo final es de carácter vinculante, definitivo e inapelable para LA VENDEDORA. EL/LOS COMPRADOR/ES podrá/n acceder a dicho servicio en forma gratuita, sometiéndose a los reglamentos y directrices que regulan el procedimiento de reclamo. Siendo entidades independientes, LA VENDEDORA no se responsabiliza por el servicio a cargo de la DCI ni por sus actuaciones y resoluciones. La interposición de reclamos ante la DCI no perjudica el derecho de EL/LOS COMPRADOR/ES para recurrir ante cualquier otro fuero establecido por el ordenamiento legal vigente.

Agregué usted señor Notario, las demás cláusulas de ley y haga los insertos correspondientes, cursando los partes correspondientes a Registros Públicos, una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.

**EL/LOS COMPRADOR/ES**

**EL/LOS COMPRADOR/ES**

**LA VENDEDORA**

**LA VENDEDORA**

**LA FIDUCIARIA**

**LA FIDUCIARIA**

Lima, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

**LOS PARQUES DEL CALLAO CONDOMINIO RESIDENCIAL**

**FINANCIAMIENTO BANCARIO**

**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS**

**SEÑOR NOTARIO:**

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que

celebran de una parte **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** (en adelante, "LA VENDEDORA"), con RUC N° 20493040643, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el **ANEXO I**, que suscrito por **EL/LOS COMPRADOR/ES** forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I**"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el **ANEXO I**, con intervención de **LA FIDUCIARIA S.A.** (en adelante "LA FIDUCIARIA"), con RUC N° 20501842771, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el **ANEXO I**. El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA.- ANTECEDENTES.**

1.4 Por Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso Puente, mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, "**LA FIDUCIARIA**"), aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 21,136.54m<sup>2</sup> ubicado en Av. República de Argentina N° 2430 en el distrito de Cercado Callao, provincia del Callao y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 70207253 del Registro de Predios del Callao.

Por Escritura Pública de fecha 07 de diciembre de 2015, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió la "Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía", con el cual se modifica el Fideicomiso Puente elevado a Escritura Pública con fecha 30 de enero de 2013 (en adelante "Fideicomiso de Activos"); y cuyo fin es incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución de un proyecto inmobiliario, dentro del Patrimonio Fideicometido (en adelante "El Patrimonio Fideicometido"), así como incorporar al **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP**.

Asimismo, en la fecha de la Escritura Pública de la Modificación Integral del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración (en adelante "Fideicomiso de Flujos") mediante el cual **LA VENDEDORA** constituyó un patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA**, integrado por los derechos de cobro y flujos dinerarios correspondientes al pago integral de la cuota inicial y el saldo del precio de venta de las unidades inmobiliarias que forman parte de un proyecto inmobiliario a favor de dicho patrimonio fideicometido.

Para efectos del presente contrato, el Fideicomiso de Activos y el Fideicomiso de Flujos, así como las adendas de estos, serán denominados como los "Contratos de Fideicomiso".

1.5 Mediante Resolución N° 390-2018-MPC-GGDU de fecha 20 de septiembre de 2018, expedida por la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, se aprobó la recepción de obras de habilitación urbana del predio inscrito en la Partida N° 70207253, independizándose de dicho predio distintos terrenos, siendo uno de ellos el Lote 1 de la Manzana A, ubicado en la Av. Argentina N° 2430, en el distrito de Cercado de Callao, Provincia del Callao y Departamento de Lima, según consta en la partida N° 70670445 del Registro de Predios del Callao (en adelante, el "Terreno").

1.6 **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el proyecto señalado en el **ANEXO II** del presente Contrato (en adelante "**EL PROYECTO**" o "Conjunto Residencial"), el cual será construido por etapas.

**EL PROYECTO** comprende la/construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros.

1.7 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran y ratifican:

h) Conocer la condición de "preventa" o "desarrollo" de la presente etapa de **EL PROYECTO**, información contenida en el recibo de separación, es por ello que, a la suscripción del presente contrato, la presente etapa de **EL PROYECTO** podrá encontrarse en la condición de: (i) "preventa", es decir, el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ** se encuentra evaluando la aprobación de las líneas para la construcción de la presente etapa de **EL PROYECTO**, o (ii) "desarrollo", es decir, las líneas para la construcción de la presente etapa de **EL PROYECTO** ya están aprobadas por el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ**. De ser el caso que el presente Contrato se haya suscrito cuando esta etapa de **EL PROYECTO** esté en "preventa" y las líneas para la construcción fueran aprobadas por el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ** con posterioridad a la suscripción del presente Contrato, **LA VENDEDORA** comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el cambio de la condición de "preventa" a "desarrollo".

i) Haber recibido una copia del documento de aprobación del Anteproyecto o la licencia de edificación de **EL PROYECTO**, según sea el caso, emitida por la autoridad competente, para el desarrollo de **EL PROYECTO**, la misma que podrá contemplar la posibilidad futura de ejecutar **EL PROYECTO** por etapas. Los datos del referido documento constan en el **ANEXO II**.

De ser el caso que a la fecha de suscripción del presente Contrato se cuente con la aprobación del Anteproyecto de **EL PROYECTO**, una vez que la Municipalidad culmine la revisión y aprobación del expediente de Ingeniería de **EL PROYECTO**, **LA VENDEDORA** comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la obtención de la Licencia de Edificación.

j) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, las mismas que se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** (en adelante se denominará/n "**EL/LOS**



DIEZ MIL TRESCIENTOS QUINCE

INMUEBLE/S"). Asimismo, precisan que LA VENDEDORA le/s ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre EL/LOS INMUEBLE/S y EL PROYECTO, y les ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente contrato, toda la información existente a la fecha y a la que se hace referencia en el Art. 76, 77 y 78.2 b. del Código de Protección y Defensa de Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) aprobado por Ley N° 29571 y sus modificatorias.

k) Manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a LA VENDEDORA para que, de ser conveniente para el correcto desarrollo de las obras de la presente etapa de EL PROYECTO y/o EL PROYECTO, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en EL PROYECTO mientras éste se encuentre en desarrollo y/o ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a EL/LOS COMPRADOR/ES y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/s a favor de LA VENDEDORA más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, LA VENDEDORA podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a EL PROYECTO, para lo cual EL/LOS COMPRADOR/ES la autorizan por este contrato de manera expresa. Asimismo, declaran y reconocen que, por razones ajenas a la voluntad de LA VENDEDORA y/o derivadas de la ejecución propia de la presente etapa de EL PROYECTO y/o EL PROYECTO, como es el caso de disposiciones municipales, cambios de las normativa, razones constructivas y/u otros de naturaleza análoga, pueden suscitarse variaciones en EL/LOS INMUEBLE/S y/o EL PROYECTO, que representen una alteración de las características y/o condiciones originalmente ofrecidas y plasmadas en el presente contrato y sus anexos, las cuales, por las razones antes mencionadas, no serán consideradas como desperfectos, deficiencias u otro tipo de circunstancias y/o condición que desmejore el valor de EL/LOS INMUEBLE/S o que impidan o limiten su uso o constituyan un incumplimiento de lo pactado en este contrato.

l) Conocer y autoriza/n en forma expresa a LA VENDEDORA de que negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre, suministro y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica, gas y/u otros servicios que tengan que ver con EL PROYECTO. Por su parte, por este documento, EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que algunos de los contratos y demás actos jurídicos en los que LA VENDEDORA intervenga serán transferidos a EL/LOS COMPRADOR/ES, en su calidad de nuevo/s propietario/s de cada una de las unidades inmobiliarias, obligándose EL/LOS COMPRADOR/ES a firmar y/o entregar a LA VENDEDORA los documentos que sean necesarios para registrar el cambio de propietario ante dichas entidades como condición para la entrega de EL/LOS INMUEBLE conforme a lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato. A efectos de implementar dichos servicios, LA VENDEDORA podrá suscribir con las empresas prestadoras del servicio contrato de suministro, en su representación o directamente, los mismos que serán cedido a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES al momento de la entrega de las unidades que estos últimos adquieran en virtud del presente Contrato. EL/LOS COMPRADOR/ES declaran de manera anticipada su conformidad con dichos contratos, cesión y las condiciones de prestación de dichos servicios.

m) Tener conocimiento de que EL PROYECTO se desarrolla por etapas y, por ello, se ejecutarán obras de construcción incluso con posterioridad a la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES, respecto a EL PROYECTO, y que la realización de trabajos, movilizaciones y demás actos por parte de LA VENDEDORA no serán motivo de reclamo o acción alguna.

n) Dado que EL/LOS INMUEBLE/S son bienes futuros, EL/LOS COMPRADOR/ES aceptan y reconocen de forma irrevocable que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la página web, videos, copia informativa, publicidad y/o promoción de EL/LOS INMUEBLE/S, la presente etapa de EL PROYECTO y/o EL PROYECTO, bajo cualquier medio, son y fueron referenciales y no implica ninguna obligación de LA VENDEDORA en la implementación/adecuación/entrega de equipamiento/decoración o de algún elemento decorativo.

o) Haber calificado como sujeto/s de crédito y tener aprobado un Crédito Hipotecario.

1.8 El BANCO cuyos datos de identificación figuran en el literal C del ANEXO I, ha calificado previamente a EL/LOS COMPRADOR/ES como sujeto/s de crédito y le/s ha aprobado un crédito hipotecario (en adelante el "Crédito Hipotecario"), en virtud de ello el BANCO suscribirá con EL/LOS COMPRADOR/ES un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").

#### SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO

2.4. EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer que LA VENDEDORA y LA FIDUCIARIA han suscrito los Contratos de Fideicomiso los cuales podrán ser objeto de diversas modificaciones en el tiempo.

2.5. En consecuencia, EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer que EL/LOS INMUEBLE/S materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el ANEXO II y ANEXO III que suscritos por EL/LOS COMPRADOR/ES forman parte integrante del presente contrato, el que incluye además el plano de ubicación de EL/LOS INMUEBLE/S que forma parte del ANEXO III, se encontrará/bajo el dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA hasta que ésta restituya el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

d) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso de Activos) de la etapa de

**EL PROYECTO** a la que corresponde/n **EL/LOS INMUEBLE/S**; y,=====

e) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

f) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora=====

Por el Contrato de Fideicomiso de Activos, **LA FIDUCIARIA** se obliga a que, una vez verificadas las condiciones indicadas, y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso de Activos, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA** (en adelante, la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") a efecto de obtener el perfeccionamiento del presente contrato. =====

**2.6. EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga a suscribir los documentos que **LA FIDUCIARIA** y/o el Banco de Crédito del Perú requieran para el reconocimiento de las modificaciones señaladas en el numeral 2.1 anterior, entre esos documentos están adendas y/o cláusulas adicionales al presente contrato de compraventa.=====

#### **TERCERA.- OBJETO** =====

**3.1** Encontrándose la presente etapa de **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, mediante el cual **LA VENDEDORA** se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, **EL/LOS INMUEBLE/S** a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato. **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obligan a suscribir todos los documentos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad, dejando constancia que la minuta de restitución de dominio señalada en la cláusula segunda será suscrita de forma unilateral por **LA FIDUCIARIA**.=====

**3.5** Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de **EL PROYECTO** y la etapa donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno"). Asimismo, declaran que han sido debidamente informados que las áreas de **EL/LOS INMUEBLE/S** son aproximadas por tratarse de bienes futuros, manifestando expresamente, que dichas variaciones no alteran ni alterarán su decisión de compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral de **EL PROYECTO**, la reputación de **LA VENDEDORA**, entre otros.=====

**3.6** **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer qué el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación de la presente etapa de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce como numeración de **EL/LOS INMUEBLE/S** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Provincial del Callao, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.==

**3.7** **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n de manera expresa su consentimiento a efectos que **LA VENDEDORA** pueda en caso lo requiera, realizar el trámite de Conformidad de Obra Anticipada (Casco No Habitable) según lo regulado en el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias.=====

#### **CUARTA.- PRECIO** =====

**4.4** Las partes acuerdan que el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** y la forma de pago de éste/os son los estipulados en el literal B del ANEXO II.=====

**4.5** El precio de venta se pagará de la siguiente manera:=====

e) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el literal B del ANEXO II se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** han depositado con anterioridad y/o a la firma del presente contrato (incluido el monto de la reserva que deberá haber sido depositada en su totalidad antes de la firma del presente Contrato), en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del ANEXO II, abierta por **LA VENDEDORA**. Es condición para la firma del presente contrato que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n depositado íntegramente el monto de la cuota inicial de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la cuenta que **LA VENDEDORA** le/s indique, la misma que se descontará del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y =====

f) El saldo del precio de venta que figura en el literal B del ANEXO II será cancelado con los fondos provenientes del desembolso de los conceptos ahí señalados, distintos a la cuota inicial, el cual deberá ser depositado por el **BANCO** en la cuenta recaudadora que se indica en el literal C del ANEXO II abierta por **LA FIDUCIARIA**, una vez que: (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el **BANCO** y (ii) el **BANCO** reciba o acredeite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").=====

g) **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a presentar dentro de los siete (7) días siguientes al requerimiento del **BANCO** la información requerida por éste para el desembolso y a suscribir los documentos necesarios para dicho desembolso, a más tardar al décimo día de recibida la comunicación del **BANCO**.=====

Si el **BANCO** no cumpliera con el desembolso del saldo del precio a **LA VENDEDORA** por causas atribuibles a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, o éste/os



DIEZ MIL TRESCIENTOS DIECISEIS

no cumpliera/n con presentar la información solicitada por la entidad financiera en el plazo establecido para ello, LA VENDEDORA cobrará una penalidad de S/. 50.00 por cada día de retraso. Dicha penalidad será cobrada antes de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S como condición indispensable para que ésto proceda.

h) LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de LA VENDEDORA que se generen en virtud del presente Contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta indicada en el literal B del ANEXO II serán transferidos a la cuenta recaudadora abierta por LA FIDUCIARIA, de ser el caso que estas no sean las mismas cuentas.

4.6 Asimismo, las Partes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y EL/LOS INMUEBLE/S y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación, renunciando expresamente a toda acción o excepción que tienda a invalidar los efectos de este Contrato.

**QUINTA.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN**

5.5 LA FIDUCIARIA únicamente emitirá Certificados de Participación en la medida que (i) EL/LOS INMUEBLE/S sean financiadas por un BANCO; y, (ii) el BANCO acepte un Certificado de Participación como garantía para el financiamiento otorgado a EL/LOS COMPRADOR/ES.

5.6 Asimismo, los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de participación que mantiene LA FIDUCIARIA la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de LA VENDEDORA, una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la Cuenta Recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.

5.7 En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva LA FIDUCIARIA, gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.4 de la presente cláusula.

5.8 El Certificado de Participación dará a su titular los siguientes derechos:

c) A recibir la propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S, lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de la presente etapa de EL PROYECTO donde se ubica/n EL/LOS INMUEBLE/S y EL PROYECTO, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.

d) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso de Activos, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA otorgará a su titular el derecho a una alícuota del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el mismo, equivalente al monto efectivamente pagado, teniendo como monto máximo el importe del precio de venta establecido en el literal B del ANEXO II.

**SEXTA.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**

6.5 Una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n recibido el Certificado de Participación, procederán a otorgarlo en Garantía Mobiliaria a favor del BANCO a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud al Contrato de Crédito Hipotecario, para lo cual EL/LOS COMPRADOR/ES firmarán el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria.

6.6 La garantía mobiliaria se materializará mediante el endoso en garantía del Certificado de Participación a favor del BANCO y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre EL/LOS INMUEBLE/S, una vez que ésta se inscriba en las partidas registrales correspondientes a éste/éstos.

6.7 EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n al BANCO para que, al momento de efectuarse la inscripción de la garantía hipotecaria a favor del BANCO, éste notifique a LA FIDUCIARIA dicha situación para que proceda a la anulación del Certificado de Participación endosado en garantía.

6.8 Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no es ni será responsable por la inscripción de la referida Garantía Mobiliaria, siendo ello exclusiva responsabilidad del BANCO y de EL/LOS COMPRADOR/ES.

**SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**

7.3 En el eventual caso que EL/LOS COMPRADOR/ES incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre EL/LOS INMUEBLE/S a favor del BANCO, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a LA FIDUCIARIA a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, siendo el único que podrá recibir la propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S. Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en

adelante, el "Poder").=====

**7.4 LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES**, declaran que la posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el presente documento se cederá automáticamente a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación –incluyendo al **BANCO**, en caso opte por la adjudicación del mismo conforme a la Ley de Garantía Mobiliaria-, siempre que (i) se haya transferido la titularidad del Certificado de Participación; (ii) el tercero adquirente cumpla con remitir toda documentación que haya sido requerida por **LA FIDUCIARIA** para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo.=====

**OCTAVA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO** =====

**8.5** El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilidades Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento y la Ley de 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 y su Reglamento, incluyendo las normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias de las normas antes señaladas, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose **LA VENDEDORA**, concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribirla ante Registros Públicos, en un plazo no mayor de doce (12) meses de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad Provincial del Callao.=====

**8.6 LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLE/S**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii), **LA FIDUCIARIA** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**. No obstante, se deja establecido que para efectos de la inscripción de la presente compraventa, bastará verificar la existencia de las partidas registrales correspondientes, donde figuren los bienes materia de la presente compraventa debidamente independizados, no siendo necesario, para acreditar el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 1534º del Código Civil, en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la Conformidad de Obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta de declaración de existencia o del acta de entrega de los inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.=====

**8.7** Conforme con lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** al titular del Certificado de Participación se encuentra sujeta a la condición que **LA FIDUCIARIA** restituya el dominio sobre éstos a **LA VENDEDORA**. Se deja constancia que dicha condición se cumplirá una vez que **LA FIDUCIARIA** suscriba la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio a favor de **LA VENDEDORA** produciéndose en ese mismo acto la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** por parte de **LA VENDEDORA** a favor del titular del Certificado de Participación.=====

**8.8** De conformidad con el Contrato de Fideicomiso de Activos, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en su calidad de titular del dominio fiduciario del Patrimonio Fideicometido.=====

**NOVENA.- PLAZO PARA LA ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S** =====

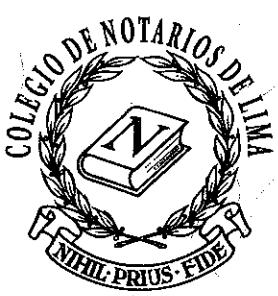
**9.11** El plazo máximo para que **LA VENDEDORA** inicie la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, será el indicado en el literal D del ANEXO II.===== De ser el caso que, a la suscripción del presente Contrato, **EL PROYECTO** aun no cuente con licencia de edificación y la Municipalidad Provincial del Callao no expida la resolución de la referida licencia hasta la fecha señalada en el literal A del ANEXO II del presente Contrato, **LA VENDEDORA** lo comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para la suscripción de una addenda al presente Contrato con la nueva fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**. De ser el caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega, se procederá conforme a lo señalado en la cláusula decimotercera.=====

De ser el caso que **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentren listos para ser entregados antes de la fecha de entrega señalada en el literal D del ANEXO II, **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a los términos y condiciones señaladas en la presente cláusula, obligándose **EL/LOS COMPRADOR/ES** a recibir **EL/LOS INMUEBLE/S** en la nueva fecha a ser comunicada por **LA VENDEDORA**, la que será comunicada a **EL/LOS COMPRADOR/ES** con quince (15) días naturales de anticipación de la nueva fecha.=====

**9.12** Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el ANEXO III, para el uso y disfrute de **EL/LOS INMUEBLE/S**. A partir de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y de las áreas comunes esenciales por parte de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, éste/os último/s será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.=====

A partir de la entrega y/o puesta a disposición de las áreas comunes no esenciales a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, éste/os será/n responsable/s 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



DIEZ MIL TRESCIENTOS DIECISIETE

establecidas en el artículo 136º 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.

9.13 Asimismo, se deja constancia que el plazo de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** indicado en la presente cláusula podrá ser prorrogado por **LA VENDEDORA** en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

a. Caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento de sus prestaciones, tales como sismos, inundaciones, desastres naturales, huelgas, convocatoria civil o situaciones análogas, entre otros.

b. Si el retraso obedece a hechos determinantes de terceros distintos a **LA VENDEDORA**, tales como: (i) autoridades administrativas, judiciales, municipales, registros públicos, y/o (ii) empresas prestadoras de servicios públicos, entre otros.

Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y aceptan que **LA VENDEDORA** gozará de un plazo de gracia para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** de noventa (90) días calendarios adicionales al: (i) señalado en el literal D del **ANEXO II**, o (ii) nuevo plazo prorrogado por la ocurrencia de alguno de los supuestos contemplados en los literales a. y/o b. del presente numeral 9.3, de ser el caso que ocurra/n.

Cualquier de estos supuestos deberá ser comunicados oportunamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

9.14 Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos señalados en el numeral 9.3, incluyendo el plazo de gracia, **LA VENDEDORA** no estará en incumplimiento y, en consecuencia, no asumirá ninguna responsabilidad al respecto ni pago de penalidad ni indemnización alguna a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento del numeral 9.5 siguiente.

9.15 Una vez que se verifique: (i) que se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo señalado en el literal e) del numeral 1.4 de la cláusula primera del presente contrato; (v) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** los conceptos enumerados en el numeral 12.10 de la cláusula décimo segunda; y (vi) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del **ANEXO II**, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

9.16 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará por correo electrónico o carta a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega y suscripción del acta respectiva. Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad. Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no concurredra/n a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que **EL/LOS INMUEBLE/S** han sido debidamente entregados por **LA VENDEDORA** y recibidos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

9.17 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n cancelar a **LA VENDEDORA** el primer mes de mantenimiento, servicios comunes y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** como requisito previo para que proceda la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

**EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la entrega de los mismos. **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a contratar por cuenta de él/los a una persona natural o jurídica para que se encargue de la administración del Conjunto Residencial por un plazo mínimo de seis (6) meses, contabilizado desde la entrega del primer inmueble del Conjunto Residencial, donde se ubica **EL/LOS INMUEBLE/S**. Transcurrido dicho plazo, será responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y los demás propietarios el ratificar a dicho administrador o designar a un nuevo administrador definitivo. Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obligan a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de **EL/LOS COMPRADOR/ES** una vez inscrito en los Registros Públicos.

9.18 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de **EL/LOS INMUEBLE/S**, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurredra/n a la citación para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** referida en el párrafo precedente.

9.19 La entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se efectuará únicamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** quienes deberán apersonarse para proceder con

dicha entrega. En caso uno de ellos no pudiera estar presente en la entrega, deberá otorgar poder con firma legalizada a un tercero a fin de que este, en su nombre y representación pueda recibir EL/LOS INMUEBLE/S. El poder otorgado deberá indicar que el apoderado se encuentra facultado para recibir EL/LOS INMUEBLE/S y suscribir todos los documentos correspondientes al acto de entrega.

**9.20 EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias a recibir los bienes y servicios comunes no esenciales conforme éstos se encuentren debidamente habilitados y sean puestos a su disposición por LA VENDEDORA. Para esos efectos, LA VENDEDORA notificará a EL/LOS COMPRADOR/ES la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una anticipación de máximo cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes no esenciales respectivos, firmando el acta correspondiente. Las llaves, si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes no esenciales, serán entregados al administrador y puestas a disposición de los propietarios a través de éste. A partir de dicha fecha, y aun en el caso en que no se presentará ningún propietario a la entrega, el uso y mantenimiento de los bienes y servicios entregados será responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES y los demás propietarios.

**DECIMA.- POSIBLE ENTREGA DE LA POSESION DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCION DE LA CLAUSULA ADICIONAL DE PERFECCIONAMIENTO**

10.4 Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente Contrato, con excepción del acápite (ii), LA VENDEDORA podrá entregar la posesión de EL/LOS INMUEBLE/S a favor del titular del Certificado de Participación antes que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será comunicado al titular del Certificado de Participación de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.

10.5 Las partes acuerdan expresamente que en ningún caso la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S estará condicionada a la obtención de la Conformidad de Obra y/o la inscripción de la declaratoria de fábrica.

10.6 Si el titular del Certificado de Participación se encontrara en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S en el eventual caso que se produjera un incumplimiento en el pago del precio de venta o un incumplimiento al Contrato de Crédito Hipotecario y como consecuencia de dicho incumplimiento el BANCO procediera a la ejecución de la garantía mobiliaria, según lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato, (i) el titular del Certificado de Participación quedará obligado a desalojar EL/LOS INMUEBLE/S dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA efectuado a solicitud del BANCO; y (ii) LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA- de requerirlo así el BANCO - otorgarán poder al BANCO para que inicie y siga el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquel que se encuentre en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S.

**DECIMO PRIMERA.- LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO**

En ningún caso será LA FIDUCIARIA responsable por EL/LOS INMUEBLE/S, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con EL PROYECTO o por las obligaciones asumidas por LA VENDEDORA derivadas del presente documento.

LA FIDUCIARIA solo será responsable de restituir EL/LOS INMUEBLE/S una vez que se hayan verificado las condiciones indicadas en el numeral 2.2 de la cláusula segunda del presente Contrato y las establecidas en los Contratos de Fideicomiso.

**DECIMO SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES**

12.14 Pagar el precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en los literales B del ANEXO II.

12.15 Firmar el contrato de crédito hipotecario con el BANCO, así como la escritura pública del referido contrato de crédito hipotecario, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que cualquiera de dichos documentos se encuentren listos para la firma.

12.16 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.

De igual forma, a suscribir cualquier documento público y/o privado, adendas y/o cláusulas adicionales al presente Contrato, así como las escrituras públicas de los referidos documentos, que se requieran para obtener la inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que cualesquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.

12.17 Efectuar la inscripción del dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a su favor en Registros Públicos y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.

12.18 Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.

12.19 Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios Municipales, entre otros, que afecten a EL/LOS



DIEZ MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO

INMUEBLE/S, de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo quinta del presente Contrato, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con EL/LOS INMUEBLE/S a partir de la fecha de entrega de los mismos.

12.20 Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s Interno/s, el/los mismo/s que serán entregados oportunamente por LA VENDEDORA y al Manual de Convivencia, que le será entregado por LA VENDEDORA al momento de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S.

12.21 Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el literal e) del numeral 1.4 de la cláusula primera de este contrato.

12.22 Asumir integralmente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública que la presente minuta origine para LA VENDEDORA.

12.23 Reintegrar o reembolsar a LA VENDEDORA todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de EL/LOS COMPRADOR/ES siempre y cuando EL/LOS COMPRADOR/ES no cumpliera/n con pagar en su debido momento a la entidad financiera como son, y sin que esta numeración sea taxativa sino meramente enunciativa, las siguientes: Tasación, Estudios de Titulo, Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S que se haya cumplido con pagar a LA VENDEDORA todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral 9.5. de la cláusula novena del presente contrato.

12.24 A reembolsar a favor de LA VENDEDORA todos los costos, gastos y/o demás conceptos que ésta haya tenido que asumir o pagar como consecuencia del incumplimiento de EL/LOS COMPRADOR/ES de cualquiera de las obligaciones asumidas por éste en su respectivo contrato de crédito hipotecario.

12.25 EL/LOS COMPRADOR/ES se comprometen indefectiblemente a no efectuar modificaciones a EL/LOS INMUEBLE/S ni a las áreas comunes de la presente etapa de EL PROYECTO hasta que se cuente con la conformidad de obra de la presente etapa de EL PROYECTO.

De no cumplir con lo estipulado anteriormente, EL/LOS COMPRADOR/ES serán responsables ante los demás propietarios y ante LA VENDEDORA respecto de cualquier retraso, daño y/o perjuicio que se pudiera generar por dichas modificaciones y por el retraso que podría implicar la conformidad de obra de la presente etapa de EL PROYECTO, por lo que EL/LOS COMPRADOR/ES asumirá/n la responsabilidad correspondiente.

Queda claramente establecido que los EL/LOS COMPRADOR/ES se comprometen a brindar todas las facilidades para las visitas e inspecciones por parte de la Municipalidad Provincial del Callao, y cualquier otro requerimiento que LA VENDEDORA solicite para que pueda realizar todos los trámites de Conformidad de Obra, Declaratoria de Fábrica e Independización.

12.26 EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y autorizan que, conforme a la normativa aplicable, en las áreas de propiedad exclusiva y/o comunes de la presente etapa de EL PROYECTO y/o EL PROYECTO podrán pasar tuberías, cables, ductos u otros, por lo cual EL/LOS COMPRADOR/ES, deberán tomar las precauciones en caso ejecuten trabajos que pudieran afectar dichas instalaciones, los mismos que deberán realizarse luego de la Conformidad de obra de la presente etapa de EL PROYECTO. Asimismo, es obligación de EL/LOS COMPRADOR/ES que, de manera previa a cualquier trabajo, soliciten a las autoridades competentes las licencias necesarias y consulten los planos respectivos que se encontrarán en el municipio correspondiente.

#### DECIMO TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

13.9 Las Partes acuerdan que el presente contrato de Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por LA VENDEDORA, en caso se presente alguna de las siguientes causales:

- j) Ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- k) En caso de que la información brindada respecto de los datos personales de EL/LOS COMPRADOR/ES sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine.
- l) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no suscriban el Contrato de Crédito Hipotecario y/o la escritura pública del mismo contrato, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que cualquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.
- m) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no firme/n la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que el documento se encuentra listo para la firma.
- n) En el caso de que EL/LOS COMPRADOR/ES no entreguen toda la información que le haya sido requerida por el BANCO dentro del plazo señalado en el literal c) del numeral 4.2. del presente Contrato.
- o) Ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES en el marco del Crédito Hipotecario y/o del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el BANCO y comunicado a LA VENDEDORA, ya sea por escrito o por correo electrónico.
- p) Que el Banco de Crédito del Perú - BCP no haya aprobado las líneas para la construcción de la presente etapa de EL PROYECTO.
- q) Que la Municipalidad Provincial del Callao no expida la resolución de licencia de edificación de la presente etapa de EL PROYECTO hasta la fecha señalada en el literal A del ANEXO II del presente Contrato y EL/LOS COMPRADOR/ES no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de

entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a) y/o b) precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, para que en un plazo no mayor de quince (15) días calendario satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el Contrato quedará resuelto de pleno derecho.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales c), d), e), f), g) y/o h) precedentes, **LA VENDEDORA** estará facultada para resolver el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial del hecho por parte de **LA VENDEDORA**, conforme a lo estipulado en el artículo 1430 del código civil.

**13.10** En caso se produjera la resolución contractual por cualquiera de las causales descritas y de acuerdo con lo regulado en el numeral 13.1, **LA VENDEDORA** mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados, además de las penalidades e intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento, de ser el caso aplicables. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará los importes entregados por **EL/LOS COMPRADOR/ES** al pago de los conceptos antes señalados.

**LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes/de producida la resolución contractual.

Lo señalado en este numeral no será aplicable cuando ocurra una de las causales descritas en los literales g) y/o h) del numeral 13.1 anterior.

**13.11** Los únicos escenarios en los que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados en las cuentas señaladas en este Contrato será: a) cuando ocurra uno de los supuestos contemplados en los literales g) y/o h) del numeral 13.1 anterior, o b) aquél en que el **BANCO** descalifique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/os (i) haya/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con el pago del íntegro de la cuota inicial, (ii) hayan cumplido con presentar información completa y veraz al **BANCO** para su calificación, y (iii) no haya/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ante el escenario antes descrito ocasionará la resolución automática del presente contrato sin requerir la suscripción de documento adicional alguno más que una carta notarial de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** junto con la comunicación del **BANCO** a **LA VENDEDORA** señalando la descalificación. En cualquiera de esos casos, la devolución procederá dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la recepción de la carta notarial señalada en el presente párrafo, sin penalidades ni intereses de ningún tipo.

**13.12** Producida la resolución, este Contrato quedará sin efecto y **LA VENDEDORA** reasumirá la posesión y el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, quedando en completa libertad para disponer de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la forma que juzguen conveniente no teniendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.

**13.13** En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ya hayan tomado posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S**, éste/os deberán cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de **LA VENDEDORA** dentro de los quince (15) días calendario de haberle/s sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrarán obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a S/. 100.00 (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**; sin perjuicio de la aplicación del monto establecido en el numeral 13.2 anterior en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA**.

**13.14** Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso; precisándose que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no tiene derecho de retención sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** pudiendo **LA VENDEDORA** solicitar la demolición por cuenta y costo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrán retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.

**13.15** Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga los fondos suficientes o el financiamiento adecuado para el desarrollo de la presente etapa de **EL PROYECTO**, así como el desembolso de este último, hecho que será comunicado por **LA VENDEDORA**. De ocurrir este supuesto, **LA VENDEDORA** devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación.

**13.16** Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución del monto remanente que pudiera existir luego de aplicado lo estipulado en esta cláusula, conforme con los procedimientos regulados en los Contratos de Fideicomiso.

#### **DECIMO CUARTA. - CARGAS Y GRAVAMENES**

Conforme a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el Terreno se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA**, libre de cargas y gravámenes.

Sin perjuicio de lo señalado, **LA VENDEDORA** deja expresa constancia que, al momento de la transferencia registral de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, sobre éstos no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su



DIEZ MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE

derecho de propiedad y disposición, salvo por las servidumbres que eventualmente se constituyan vinculadas a **EL PROYECTO**. ======  
**DÉCIMO QUINTA. - TRIBUTOS**=====

15.5 Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de entrega y/o puesta a disposición de éstos. ======

15.6 En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** por causas imputables al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA) de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de cumplimiento de lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES** o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los reembolsos y/o pagos de los conceptos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o el titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el reembolso y/o pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el **BANCO** en lo que le corresponda.=====

15.7 Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea este impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulten afectos **EL/LOS INMUEBLE/S** que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, será de responsabilidad de quien sea el obligado de conformidad con la legislación pertinente.=====

15.8 A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, el titular del Certificado de Participación suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que **EL/LOS INMUEBLE/S** se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se retrase por causas imputables al titular del Certificado de Participación.=====

**DÉCIMO SEXTA. - GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES**=====

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta, adendas y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular del Certificado de Participación.=====

**DÉCIMO SEPTIMA. - DOMICILIO DE LAS PARTES Y COMUNICACIONES**=====

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del ANEXO I, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Asimismo, se tendrán por válidas las comunicaciones que **LA VENDEDORA** dirija a **EL/LOS COMPRADOR/ES** al correo electrónico que se señala en el literal A' del ANEXO I. Cualquier modificación de los domicilios o del correo electrónico de **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá ser notificada a la otra parte por escrito con firma/s legalizada/s con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se entenderá que las comunicaciones a **EL/LOS COMPRADOR/ES** que se realicen a la dirección de **EL/LOS INMUEBLE/S**, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta con firma/s legalizada/s.=====

**DÉCIMO OCTAVA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA**=====

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.=====

**DÉCIMO NOVENA.- DECLARACIÓN DE **EL/LOS COMPRADOR/ES****=====

**EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y se obligan a respetar todas las disposiciones establecidas en el presente contrato. En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.=====

**VIGÉSIMA.- CONSENTIMIENTO**=====

Mediante la suscripción del presente documento **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a tratar la información personal de **EL/LOS COMPRADOR/ES** consignada en el proceso de compra para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** a transferir a terceros vinculados a **EL PROYECTO**, tales como el

banco que financia **EL PROYECTO** y/o **LA FIDUCIARIA**, según corresponda, dicha información para los fines que considere conveniente para el cumplimiento de todas las obligaciones que pudieran surgir como consecuencia de la presente relación contractual y/o comercial; así como para proyectar estadísticas o análisis de ventas, promocionar u ofrecer nuevos proyectos inmobiliarios, enviar encuestas de satisfacción de atención al cliente y/o realizar sondeos.

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado. Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo señalado en el literal B del **ANEXO I** con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** cuya dirección aparece señalada en el **ANEXO I** del presente contrato.

**VIGÉSIMO PRIMERA.- PODER DE REPRESENTACIÓN**

EL/LOS COMPRADOR/ES otorgan desde ya, a **LA VENDEDORA** poder para que ésta última los represente ante la Junta de Propietarios, en tanto no se haya efectuado la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, de acuerdo a lo establecido en la cláusula novena del **CONTRATO**.

**VIGÉSIMO SEGUNDA.- INFORMACIÓN SOBRE LOS CONSUMOS DE AGUA Y ELECTRICIDAD**

EL/LOS COMPRADOR/ES de EL/LOS INMUEBLE/S se obliga/n 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 seis meses (06) contados a partir de la entrega de la vivienda, en adición EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a brindar al Fondo MIVIVIENDA S.A. dicha información por un plazo complementario de dieciocho meses (18).

**VIGÉSIMO TERCERA.- AUTORIZACIÓN DEL USO DE DATOS PERSONALES**

EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a **LA VENDEDORA**, dar a conocer sus datos personales, así como la información referida a los servicios de consumo de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda) de EL/LOS INMUEBLE/S, proporcionando dicha información al Fondo MIVIVIENDA S.A. para fines de monitoreo y evaluación de impactos del Programa "Mivivienda Sostenible".

**VIGÉSIMO CUARTA.- AUTORIZACIÓN DE VERIFICACIÓN FÍSICA DEL PROYECTO**

EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n la verificación física de EL/LOS INMUEBLE/S, la cual podrá ser realizada por el Fondo MIVIVIENDA S.A. o terceros en el momento en el que esta lo considere necesario previa coordinación con el representante del promotor inmobiliario o propietario de EL/LOS INMUEBLE/S.

La información de consumos deberá extraerse periódicamente, según le sea conveniente a **LA VENDEDORA**, al 10% de las viviendas beneficiadas en el Programa Mivivienda Sostenible y remitida al FMV como parte del proceso de verificación de cumplimiento del Plan de Comunicación de **LA VENDEDORA**.

**VIGÉSIMO QUINTA.- CUMPLIMIENTO DE LEYES Y POLÍTICAS ANTICORRUPCIÓN DEL GRUPO AENZA S.A.A.**

AENZA S.A.A., (en adelante "**Grupo Aenza**") de la cual forma parte **LA VENDEDORA**, actúa de manera ética y profesional, cumpliendo de manera estricta con las Leyes Anticorrupción que le resultan aplicables, tanto en el país, como en el extranjero. Por lo tanto, prohíbe expresamente que cualquier persona (natural o jurídica) con la que se relacione, ofrezca, realice pagos ilegales o entregue Algo de Valor a Funcionarios Públicos, Personas de Interés o terceros involucrados, con la finalidad de obtener o conservar para sí o para el Grupo Aenza, negocios, operaciones comerciales, licencias, permisos u otras ventajas inapropiadas.

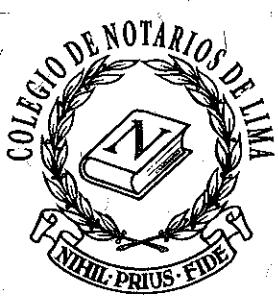
EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer, entender y cumplir, en lo que le sea aplicable, la Carta Ética, Código de Conducta y Política Anticorrupción del Grupo Aenza, documentos que se actualizan periódicamente y se encuentran disponibles en la página web que aparece en el literal B del **ANEXO I**.

Sobre la base de lo anterior, EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que los fondos utilizados en el presente vínculo comercial no se han generado como consecuencia de una actividad ilegal vinculada con delitos de corrupción de funcionarios o corrupción entre privados.

EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que todas las actividades a ser desarrolladas en virtud del presente contrato serán realizadas en estricto cumplimiento de las Leyes Anticorrupción y las políticas internas del Grupo Aenza en esta materia. Del mismo modo, EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete a actuar de manera diligente para asegurar que sus Terceros involucrados conozcan y cumplan con las leyes señaladas en esta cláusula, realizando "verificaciones Anticorrupción" preventivas, manteniendo los registros que considere apropiados e informando a **LA VENDEDORA** cuando este lo requiera, durante el plazo del Contrato.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete a que, si en cualquier momento, toma conocimiento o tiene razones para sospechar de una potencial oferta, promesa o autorización de pago indebido con el propósito de obtener una ventaja inapropiada en el marco de la ejecución del presente contrato, informará inmediatamente a **LA VENDEDORA** por escrito.

Queda expresamente establecido que **LA VENDEDORA** podrá resolver este Contrato si considera de buena fe que EL/LOS COMPRADOR/ES ha violado, pretende violar, o ha ocasionado una violación a las Leyes Anticorrupción o a cualquier obligación contenida en la presente cláusula. En el supuesto de resolución, al amparo de lo dispuesto en esta cláusula **LA VENDEDORA** tendrá el derecho de suspender las obligaciones a su cargo con relación a este Contrato, a su discreción, y no será responsable de reclamaciones por daños y perjuicios o pérdidas relacionadas con el



DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTE

incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** de las Leyes Anticorrupción. En tales supuestos, **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá reparar y mantener indemne en todo momento a **LA VENDEDORA** y al Grupo Aenza, sus accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, y empresas vinculadas ante cualquier reclamación, daño o pérdida.

Para efectos de la presente cláusula, aplicarán las siguientes definiciones:

**"Leyes Anticorrupción"**: Ley N° 27693 y sus modificaciones; Resolución SBS N° 486-2008 y su modificatoria; D.L. N° 1249; Leyes que regulan la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas por delitos de corrupción (Ley N° 30424 y sus modificaciones), así como las disposiciones de la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos de Norteamérica conocida como "FCPA".

**"Algo de valor"** incluye, pero no se limita a dinero (efectivo, descuentos, créditos), servicios (médicos, educación u otros), regalos (Joyas, autos, ropa, arte, equipos, tratamientos, etc.), viajes (boletos de avión, hoteles, etc.), donaciones benéficas, entre otros.

**"Funcionario Público"** significa: (1) Cualquier persona que ocupe un cargo oficial, como empleado (a tiempo completo o parcial), funcionario o director, con cualquier gobierno, agencia, departamento o instrumento de la misma, incluyendo una empresa propiedad del estado o controlada por el estado (2) Miembros de las Fuerzas Armadas; (3) Funcionarios de organizaciones internacionales públicas como las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, u otras similares; (4) cualquier persona que "desempeñe una función oficial", como una delegación de autoridad del gobierno para desempeñar funciones oficiales, incluida una asignación específica del proyecto.

**"Persona de Interés"** significa: (a) un funcionario público como se define líneas arriba; (b) un partido político, un funcionario de un partido político (incluyendo miembros de consejo consultivo o consejo ejecutivo de un partido político) o un candidato a un cargo político; (c) un miembro de familia inmediata, como un padre, cónyuge, hermano o hijo de una persona en la categoría (a) o (b).

**"Terceros involucrados"**: Accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, agentes, representantes, empleados, consultores, intermediarios, contratistas, socios comerciales y demás personas que actúen en nombre de una empresa para la ejecución del presente contrato.

**"Corrupción de funcionarios"**: se incluyen en este concepto aquellos delitos que se encuentran tipificados en el Título XVIII del Libro Segundo del Código Penal (delitos contra la administración pública).

**"Corrupción entre privados"**: se refiere a las conductas punibles recogidas en los artículos 241-A y 241-B del Código Penal.

#### **PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL - PODER IRREVOCABLE**

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en Registros Públicos de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como, de la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyan a favor del **BANCO** y la emisión –en caso así lo solicite– el **BANCO** al Registro de Predios de la Oficina Registral competente– del Título de Crédito Hipotecario Negociable ("TCHN"), en caso corresponda.

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153º del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.**, con RUC N° 20493040643 y/o **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:

10. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatoria/s y/o aclaratoria/s del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento, así como las cláusulas de restitución de dominio, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **EL/LOS INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato.

11. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca de **EL/LOS INMUEBLE/S** objeto del presente Contrato a favor del **BANCO**, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por el **BANCO** para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Asimismo, 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.

12. Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o de la hipoteca que recaiga sobre éste/s a favor del **BANCO** que financió la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación, y/o de las áreas, linderos y medidas perimétricas de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como de la/s Partida/s Registral/es en la/s que se encuentran inscrita/s **EL/LOS INMUEBLE/S** como bien/es independiente/s y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo cualquiera de **LOS APODERADOS** suscribir y/u otorgar las Minutas y/o Escrituras Públicas que se requieran.

13. 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 Alcabaña que corresponda, 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, pudiendo suscribir todos los

documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** en representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

14. Realizar ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para que **EL/LOS COMPRADOR/ES** figure como nuevo propietario de **EL/LOS INMUEBLE/S**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes, entendiéndose dentro de estas entidades a las empresas prestadoras de servicios públicos.

15. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADOR/ES** facultan a **LOS APODERADOS** a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder.

16. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizan a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo con la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo con la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas modificatorias, sustitutorias y complementarias.

17. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.

18. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o períodos mayores a un (1) año en caso sean permitidos por ley antes de su terminación.

Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 8 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero; y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos (i) la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y (ii) la constitución de hipoteca que recae sobre éste/s a favor del **BANCO** que financió la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso.

El presente poder irrevocable comprende, sin limitación, la facultad para celebrar y presentar todos y cada uno de los documentos o instrumentos públicos o privados, incluyendo, sin limitarse a, modificaciones, aclaraciones, solicitudes o, en general, documentos de cualquier naturaleza ante cualquier persona en relación con las facultades señaladas en los párrafos anteriores.

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Asimismo, se deja expresa constancia que este poder no exonera a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos.

Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que, en el hipotético caso que no se haya inscrito en el Registro correspondiente la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyeron a favor del **BANCO**, dentro del plazo máximo legal del poder irrevocable descrito en la presente cláusula adicional, OTORGAN un PODER ESPECIAL a favor de **LOS APODERADOS** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil.

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no asumen responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no serán responsables por los actos que realicen en ejecución de las facultades recibidas a través del presente poder irrevocable siempre que no hayan actuado con negligencia o dolo en el ejercicio de tales facultades".

#### **SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: GARANTÍAS Y SERVICIO POST VENTA**

2.5 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.

2.1.6 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 o edificio, se considerará como fecha de entrega para el cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria de la respectiva torre o edificio.

2.1.7 Para las/los áreas/bienes comunes no esenciales, el plazo se contabilizará desde la entrega y/o puesta a disposición de éstas/os a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, a quienes se les entregará los manuales, dossiers y demás documentos correspondientes a la garantía, así como los cronogramas de mantenimiento de los mismos.

Una vez entregados, los bienes/áreas comunes no esenciales, **LA VENDEDORA** se exime de cualquier responsabilidad, respecto de la validez de la garantía, si es que los bienes/áreas comunes no esenciales, han sido manipulados por terceros distintos de la empresa fabricante, proveedores o



DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO

personal técnico autorizado, de éstos dos primeros, para efectuar dichas trabajos de reparaciones o mantenimiento; o la Junta Provisional/Delegados/Representantes no hayan cumplido con las fechas establecidas en los cronogramas de mantenimiento, brindados para cada bien/área, al momento de la entrega.

2.1.8 El plazo de garantía para el caso de aspectos estructurales es el establecido en el artículo 80º del Código de Protección y Defensa del Consumidor, contabilizado desde emitido el Certificado de Conformidad de Obra por parte de la Municipalidad respectiva.

2.1.9 La garantía no incluye atenciones derivadas del comportamiento ordinario de los materiales de construcción y de acabados tales como fisuras y ondulaciones, lo que ha sido oportunamente aceptado por **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el anexo informativo suscrito al momento de separar **EL/LOS INMUEBLE/S**.

2.1.10 La garantía respecto a los equipos y condiciones de prestación del servicio de gas natural son de cargo de la empresa prestadora del servicio, o en su defecto, quien esta última designe o subcontrate para su ejecución. Las condiciones y plazos de vigencia de dicha garantía se encuentran contempladas en el contrato para el suministro de gas y/o documento de cesión de contrato que **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscriben a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** cuya conformidad han brindado en virtud del presente Contrato.

2.6 En relación con el servicio de Post Venta, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a permitir a los trabajadores designados por **LA VENDEDORA**, el acceso a **EL/LOS INMUEBLE/S**, además de brindar las facilidades que a criterio de **LA VENDEDORA** resulten necesarias para desarrollar la atención a los requerimientos realizados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se entiende que dentro de las facilidades que debe/n considerar **EL/LOS COMPRADOR/ES**, se encuentra el atender al personal designado al día y hora programada, lo cual será coordinado previamente entre **EL/LOS COMPRADOR/ES** y **LA VENDEDORA**.

En tal sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior, son indispensables para la atención del Servicio Post Venta. Es responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** trasladar esta obligación a cualquier persona que resida en **EL/LOS INMUEBLE/S** bajo cualquier título (en adelante, los **RESIDENTES**).

En caso de que **EL/LOS COMPRADOR/ES** o los **RESIDENTES**, no haya/n brindado el acceso y las facilidades referidas a **LA VENDEDORA**, ésta suspenderá su/requerimiento de atención hasta que **EL/LOS COMPRADOR/ES** vuelvan a impulsar el mismo. **LA VENDEDORA** no asumirá responsabilidad alguna por cualquier acto u ocurrencia durante la suspensión del requerimiento y que no haya podido ser atendida por parte del Servicio Posventa.

2.7 Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES**, los **RESIDENTES** y/o persona autorizada, se obliga/n a brindar el acceso y las facilidades del caso para la atención del servicio Posventa en relación con las áreas y/o bienes comunes y de afectaciones a los inmuebles de otros propietarios de **EL PROYECTO**. **EL/LOS COMPRADOR/ES** asumirán las consecuencias directas que dicha omisión u obstrucción, genere respecto a las afectaciones a terceros y/u otros propietarios de **EL PROYECTO**, en caso se negaran a facilitar el ingreso y/o trabajos respectivos.

2.8 En el caso de pérdida de la Garantía establecida en el segundo párrafo del numeral 2.1.2 anterior, la Junta Provisional/Delegados/Representantes, no podrán exigir a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** que brinde el Servicio Post Venta de las áreas/bienes comunes.

#### TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: PROMOCIÓN DEL PROYECTO

Por la presente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** y a los terceros que este último contrate, a efectuar las labores de promoción, difusión y marketing de **EL PROYECTO** en las áreas comunes de la presente etapa de **EL PROYECTO**, comprometiéndose a permitir el ingreso a **EL PROYECTO** y a no obstaculizar la colocación de publicidad que **LA VENDEDORA** considere necesaria para la debida difusión y promoción de los proyectos inmobiliarios en las áreas comunes de **EL PROYECTO**, ya sea en las paredes o rejas perimetrales o terrazas disponibles en la fachada de **EL PROYECTO**, todo esto sin costo alguno y mientras se siga ejecutando y/o promoviendo **EL PROYECTO**.

#### CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD DE ANEXOS

**LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran estar conforme con la información consignada en los **ANEXOS I, II y III** del presente **CONTRATO**; y, con el contenido de los planos de **EL/LOS INMUEBLE/S** y los documentos técnicos adjuntos que forman parte integrante del presente **CONTRATO**.

Finalmente, **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiestan que la suscripción del presente **CONTRATO** se ha realizado de forma consensuada sin que medie dolo, intimación o vicio de voluntad alguno que afecte la validez de las estipulaciones del presente documento y sus anexos.

#### QUINTA CLAUSULA ADICIONAL: DEFENSORIA DEL CLIENTE INMOBILIARIO (DCI)

**EL/LOS COMPRADOR/ES** tendrán la facultad de recurrir ante la Defensoría del Cliente Inmobiliario ([www.dci.pe](http://www.dci.pe)), en adelante DCI, a fin de interponer cualquier reclamo por una o más controversia(s) surgida(s) a raíz del presente Contrato y en tanto no satisfaga sus expectativas en su calidad de consumidor final según lo ofrecido por **LA VENDEDORA**. La DCI es una asociación sin fines de lucro con personería jurídica independiente y autónoma cuyo fallo final es de carácter vinculante, definitivo e inapelable para **LA VENDEDORA**. **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrá/n acceder a dicho servicio en forma gratuita, sometiéndose a los reglamentos y directrices que regulan el procedimiento de reclamo. Siendo entidades

independientes, LA VENDEDORA no se responsabiliza por el servicio a cargo de la DCI ni por sus actuaciones y resoluciones. La interposición de reclamos ante la DCI no perjudica el derecho de EL/LOS COMPRADOR/ES para recurrir ante cualquier otro fuero establecido por el ordenamiento legal vigente.

Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de ley y haga los insertos correspondientes, cursando los partes correspondientes a Registros Públicos, una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.

**EL/LOS COMPRADOR/ES** =====

**EL/LOS COMPRADOR/ES** =====

**LA VENDEDORA** =====

**LA VENDEDORA** =====

**LA FIDUCIARIA** =====

**LA FIDUCIARIA** =====

Lima, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**LOS PARQUES DEL CALLAO CONDOMINIO RESIDENCIAL** =====

**CONTADO** =====

**CONTRATO DE COMPROVENTA DE BIEN FUTURO** =====

**SEÑOR NOTARIO:** =====

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Comproventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. (en adelante, "LA VENDEDORA"), con RUC N° 20493040643, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el ANEXO I, que suscrito por EL/LOS COMPRADOR/ES forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "ANEXO I"), y, de la otra parte, EL/LOS COMPRADOR/ES cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el ANEXO I, con intervención de LA FIDUCIARIA S.A. (en adelante "LA FIDUCIARIA"), con RUC N° 20501842771, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el ANEXO I.=====

El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA. - ANTECEDENTES.** =====

1.9 Por Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, LA VENDEDORA suscribió un contrato de Fideicomiso Puente, mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA S.A., identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, "LA FIDUCIARIA"), aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 21.136.54m<sup>2</sup> ubicado en Av. República de Argentina N° 2430 en el distrito de Cercado Callao, provincia del Callao y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 70207253 del Registro de Predios del Callao.=====

Por Escritura Pública de fecha 07 de diciembre de 2015, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, LA VENDEDORA suscribió la "Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía", con el cual se modifica el Fideicomiso Puente elevado a Escritura Pública con fecha 30 de enero de 2013 (en adelante "Fideicomiso de Activos"); y cuyo fin es incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución de un proyecto inmobiliario, dentro del Patrimonio Fideicometido (en adelante "El Patrimonio Fideicometido"), así como incorporar al BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ – BCP.=====

Asimismo, en la fecha de la Escritura Pública de la Modificación Integral del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, LA VENDEDORA suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración (en adelante "Fideicomiso de Flujos") mediante el cual LA VENDEDORA constituyó un patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA, integrado por los derechos de cobro y flujos dinerarios correspondientes al pago íntegro de la cuota inicial y el saldo del precio de venta de las unidades inmobiliarias que forman parte de un proyecto inmobiliario a favor de dicho patrimonio fideicometido.=====

Para efectos del presente contrato, el Fideicomiso de Activos y el Fideicomiso de Flujos, así como las adendas de estos, serán denominados como los "Contratos de Fideicomiso".=====

1.10 Mediante Resolución N° 390-2018-MPC-GGDU de fecha 20 de septiembre de 2018, expedida por la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, se aprobó la recepción de obras de habilitación urbana del predio inscrito en la Partida N° 70207253, independizándose de dicho predio distintos terrenos, siendo uno de ellos el Lote 1 de la Manzana A, ubicado en la Av. Argentina N°2430, en el distrito de Cercado de Callao, Provincia del Callao y Departamento de Lima, según consta en la partida N° 70670445 del Registro de Predios del Callao (en adelante, el "Terreno").=====

1.11 LA VENDEDORA se encuentra desarrollando el proyecto señalado en el ANEXO II del presente Contrato (en adelante "EL PROYECTO" o "Conjunto Residencial"), el cual será construido por etapas.=====

EL PROYECTO comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros.=====

1.12 EL/LOS COMPRADOR/ES declaran y ratifican:=====



SERIE B N°17258322

DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS

- p) Conocer la condición de "preventa" o "desarrollo" de la presente etapa de **EL PROYECTO**, información contenida en el recibo de separación, es por ello que, a la suscripción del presente contrato, la presente etapa de **EL PROYECTO** podrá encontrarse en la condición de: (i) "preventa", es decir, el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ** se encuentra evaluando la aprobación de las líneas para la construcción de la presente etapa de **EL PROYECTO**, o (ii) "desarrollo", es decir, las líneas para la construcción de la presente etapa de **EL PROYECTO** ya están aprobadas por el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ**. De ser el caso que el presente Contrato se haya suscrito cuando esta etapa de **EL PROYECTO** esté en "preventa" y las líneas para la construcción fueran aprobadas por el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ** con posterioridad a la suscripción del presente Contrato, **LA VENDEDORA** comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el cambio de la condición de "preventa" a "desarrollo".=====
- q) Haber recibido una copia del documento de aprobación del Anteproyecto o la licencia de edificación de **EL PROYECTO**, según sea el caso, emitida por la autoridad competente, para el desarrollo de **EL PROYECTO**, la misma que podrá contemplar la posibilidad futura de ejecutar **EL PROYECTO** por etapas. Los datos del referido documento constan en el **ANEXO II**.=====
- De ser el caso que a la fecha de suscripción del presente Contrato se cuente con la aprobación del Anteproyecto de **EL PROYECTO**, una vez que la Municipalidad culmine la revisión y aprobación del expediente de Ingeniería de **EL PROYECTO**, **LA VENDEDORA** comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la obtención de la Licencia de Edificación.=====
- r) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desean adquirir, incluyendo la etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, las mismas que se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** (en adelante se denominarán "**EL/LOS INMUEBLE/S**"). Asimismo, precisan que **LA VENDEDORA** les ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** y **EL PROYECTO**, y les ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente contrato, toda la información existente a la fecha y a la que se hace referencia en el Art. 76, 77 y 78.2 b. del Código de Protección y Defensa de Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) aprobado por Ley N° 29571 y sus modificatorias.=====
- s) Manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para el correcto desarrollo de las obras de la presente etapa de **EL PROYECTO** y/o **EL PROYECTO**, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en desarrollo y/o ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/s a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** la autorizan por este contrato de manera expresa.=====
- Asimismo, declaran y reconocen que, por razones ajenas a la voluntad de **LA VENDEDORA** y/o derivadas de la ejecución propia de la presente etapa de **EL PROYECTO** y/o **EL PROYECTO**, como es el caso de disposiciones municipales, cambios de las normativas, razones constructivas y/u otros de naturaleza análoga, pueden suscitarse variaciones en **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o **EL PROYECTO**, que representen una alteración de las características y/o condiciones originalmente ofrecidas y plasmadas en el presente contrato y sus anexos, las cuales, por las razones antes mencionadas, no serán consideradas como desperfectos, deficiencias u otro tipo de circunstancias y/o condición que desmejore el valor de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que impidan o limiten su uso o constituyan un incumplimiento de lo pactado en este contrato.=====
- t) Conocer y autoriza/n en forma expresa a **LA VENDEDORA** de que negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre, suministro y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica, gas y/u otros servicios que tengan que ver con **EL PROYECTO**. Por su parte, por este documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que algunos de los contratos y demás actos jurídicos en los que **LA VENDEDORA** intervenga serán transferidos a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en su calidad de nuevo/s propietario/s de cada una de las unidades inmobiliarias, obligándose **EL/LOS COMPRADOR/ES** a firmar y/o entregar a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para registrar el cambio de propietario ante dichas entidades como condición para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE** conforme a lo establecido en el numeral 6.5 de la cláusula sexta del presente contrato. A efectos de implementar dichos servicios, **LA VENDEDORA** podrá suscribir con las empresas prestadoras del servicio contrato de suministro, en su representación o directamente, los mismos que serán cedido a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** al momento de la entrega de las unidades que estos últimos adquieran en virtud del presente Contrato. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran de manera anticipada su conformidad con dichos contratos, cesión y las condiciones de prestación de dichos servicios.=====
- u) Tener conocimiento de que **EL PROYECTO** se desarrolla por etapas y, por ello, se ejecutarán obras de construcción incluso con posterioridad a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, respecto a **EL PROYECTO**, y que la realización de trabajos, movilizaciones y demás actos por parte de **LA VENDEDORA** no serán motivo de reclamo o acción alguna.=====
- Dado que **EL/LOS INMUEBLE/S** son bienes futuros, **EL/LOS COMPRADOR/ES** aceptan y reconocen de forma irrevocable que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la página web, videos, copia informativa, publicidad y/o promoción de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la presente etapa de **EL PROYECTO** y/o **EL PROYECTO**, bajo cualquier medio, son y fueron referenciales y no implica ninguna obligación de **LA VENDEDORA** en la implementación/adecuación/entrega de equipamiento/decoración o de algún elemento decorativo.=====

**SEGUNDA. - RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO.**

2.7. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA** y **LA FIDUCIARIA** han suscrito los Contratos de Fideicomiso los cuales podrán ser objeto de diversas modificaciones en el tiempo.

2.8. En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el **ANEXO II** y **ANEXO III** que suscritos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** forman parte integrante del presente contrato, el que incluye además el plano de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S** que forma parte del **ANEXO III**, se encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA** hasta que ésta restituya el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

g) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso de Activos) de la etapa de **EL PROYECTO** a la que corresponde/n **EL/LOS INMUEBLE/S**; y,

h) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

i) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora. Por el Contrato de Fideicomiso de Activos, **LA FIDUCIARIA** se obliga a que, una vez verificadas las condiciones indicadas, y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso de Activos, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA** (en adelante, la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") a efecto de obtener el perfeccionamiento del presente contrato.

2.9. **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga a suscribir los documentos que **LA FIDUCIARIA** y/o el Banco de Crédito del Perú requieran para el reconocimiento de las modificaciones señaladas en el numeral 2.1 anterior, entre esos documentos están adendas y/o cláusulas adicionales al presente contrato de compraventa.

**TERCERA. - OBJETO**

3.8. Encontrándose la presente etapa de **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compraventa de Bien Futuro, mediante el cual **LA VENDEDORA** se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, **EL/LOS INMUEBLE/S** a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato. **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obligan a suscribir todos los documentos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad, dejando constancia que la minuta de restitución de dominio señalada en la cláusula segunda será suscrita de forma unilateral por **LA FIDUCIARIA**.

3.9. Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de **EL PROYECTO** y la etapa donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno"). Asimismo, declaran que han sido debidamente informados que las áreas de **EL/LOS INMUEBLE/S** son aproximadas por tratarse de bienes futuros, manifestando expresamente, que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión de compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral de **EL PROYECTO**, la reputación de **LA VENDEDORA**, entre otros.

3.10. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación de la presente etapa de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce/n como numeración de **EL/LOS INMUEBLE/S** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Provincial del Callao, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

3.11. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n de manera expresa su consentimiento a efectos que **LA VENDEDORA** pueda en caso lo requiera, realizar el trámite de Conformidad de Obra Anticipada (Casco No Habitacional) según lo regulado en el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias.

**CUARTA. - PRECIO.**

4.1. Las partes acuerdan que el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** y la forma de pago de éste/s son los estipulados en los literales B y E del **ANEXO II**.

4.2. En caso **LA VENDEDORA** le otorgue un financiamiento directo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el precio de venta se pagará de la siguiente manera:

a) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el literal B del **ANEXO II** se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado con anterioridad a la firma del presente contrato (incluido el monto de la separación que deberá haber sido depositada en su totalidad antes de la firma del presente Contrato), en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA**; y,

b) El saldo del precio de venta será cancelado en el número de cuotas y en las fechas fijadas en los literales B y E del **ANEXO II**, respectivamente. El monto de cada una de las cuotas será depositado en la cuenta recaudadora abierta por **LA FIDUCIARIA** y cuyos datos se indican en el literal C del **ANEXO II**.

c) Las cuotas pendientes de pago estarán representadas en letras de cambio debidamente aceptadas por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, que serán entregadas a **LA VENDEDORA** a la suscripción del presente contrato. Las letras de cambio debidamente canceladas le serán devueltas a **EL/LOS**



SERIE B N° 17258323

DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTITRES

**COMPRADOR/ES** contra la entrega a **LA VENDEDORA** de la constancia de depósito del importe de la cuota correspondiente en la cuenta recaudadora que se indica en el literal C del **ANEXO II**.=====

d) El pago del total del precio de venta se entenderá efectuado por **EL/LOS COMPRADOR/ES** únicamente cuando los montos de todas y cada una de las cuotas representadas en las letras de cambio hayan sido efectivamente depositados en la cuenta recaudadora que se indica en el literal C del **ANEXO II**. La pérdida o deterioro de las letras de cambio no extingue la obligación en ellas representada.=====

e) La falta de pago de las cuotas en las fechas de vencimiento indicadas en los literales B y E del **ANEXO II**, hará incurrir a **EL/LOS COMPRADOR/ES** automáticamente en mora sin necesidad de requerimiento previo. A partir del día siguiente al de su vencimiento, el importe de la cuota impaga devengará (i) intereses compensatorios a la tasa TAMN u otra que la sustituya, publicada por el Banco Central de Reserva; e, (ii) intereses moratorios a la más alta tasa permitida por el Banco Central de Reserva. Los intereses se devengarán hasta el día del pago total de la cuota, inclusive.=====

f) **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta de **LA VENDEDORA** cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II** serán transferidos a la cuenta recaudadora abierta por **LA FIDUCIARIA**.=====

4.3 Asimismo, las Partes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S** y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación, renunciando expresamente a toda acción o excepción que tienda a invalidar los efectos de este Contrato.=====

**QUINTA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO.**=====

5.1 El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilidades Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento y la Ley de 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 y su Reglamento, incluyendo las normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias de las normas antes señaladas por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose **LA VENDEDORA**, concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribirla ante Registros Públicos, en un plazo no mayor de doce (12) meses de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad Provincial del Callao.=====

5.2 **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que, tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLE/S**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii), **LA FIDUCIARIA** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**. No obstante, se deja establecido que para efectos de la inscripción de la presente compraventa, bastará verificar la existencia de las partidas registrales correspondientes, donde figuren los bienes materia de la presente compraventa debidamente independizados, no siendo necesario, para acreditar el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 1534º del Código Civil, en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la Conformidad de Obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta de declaración de existencia o del acta de entrega de los inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.=====

5.3 Conforme con lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encuentra sujeta a la condición que **LA FIDUCIARIA** restituya el dominio sobre éstos a **LA VENDEDORA**. Se deja constancia que dicha condición se cumplirá una vez que **LA FIDUCIARIA** suscriba la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio a favor de **LA VENDEDORA** produciéndose en ese mismo acto la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** por parte de **LA VENDEDORA** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.=====

5.4 De conformidad con el Contrato de Fideicomiso de Activos, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** – a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en su calidad de titular del dominio fiduciario del Patrimonio Fideicometido.=====

**SEXTA.- PLAZO PARA LA ENTREGA DE **EL/LOS INMUEBLE/S**.**=====

6.1 El plazo máximo para que **LA VENDEDORA** inicie la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, será el indicado en el literal D del **ANEXO II**.===== De ser el caso que, a la suscripción del presente Contrato, **EL PROYECTO** aun no cuente con licencia de edificación y la Municipalidad Provincial del Callao no expida la resolución de la referida licencia hasta la fecha señalada en el literal A del **ANEXO II** del presente Contrato, **LA VENDEDORA** lo comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para la suscripción de una adenda al presente Contrato con la nueva fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**. De ser el caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega, se procederá conforme a lo señalado en la cláusula decimotercera.=====

De ser el caso que **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentren listos para ser entregados antes de la fecha de entrega señalada en el literal D del ANEXO II, **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a los términos y condiciones señaladas en la presente cláusula, obligándose **EL/LOS COMPRADOR/ES** a recibir **EL/LOS INMUEBLE/S** en la nueva fecha a ser comunicada por **LA VENDEDORA**, la que será comunicada a **EL/LOS COMPRADOR/ES** con quince (15) días naturales de anticipación de la nueva fecha.

6.2 Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el ANEXO III, para el uso y disfrute de **EL/LOS INMUEBLE/S**. A partir de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y de las áreas comunes esenciales por parte de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, éste/os último/s será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.

A partir de la entrega y/o puesta a disposición de las áreas comunes no esenciales a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, éste/os será/n responsable/s 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.

6.3 Asimismo, se deja constancia que el plazo de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** indicado en la presente cláusula podrá ser prorrogado por **LA VENDEDORA** en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

a. Caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento de sus prestaciones, tales como sismos, inundaciones, desastres naturales, huelgas, convocatoria civil o situaciones análogas, entre otros.

b. Si el retraso obedece a hechos determinantes de terceros distintos a **LA VENDEDORA**, tales como: (i) autoridades administrativas, judiciales, municipales, registros públicos, y/o (ii) empresas prestadoras de servicios públicos, entre otros.

Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y aceptan que **LA VENDEDORA** gozará de un plazo de gracia para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** de noventa (90) días calendarios adicionales al: (i) señalado en el literal D del ANEXO II, o (ii) nuevo plazo prorrogado por la ocurrencia de alguno de los supuestos contemplados en los literales a. y/o b. del presente numeral 6.3, de ser el caso que ocurra/n.

Cualquier de estos supuestos deberá ser comunicados oportunamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

6.4 Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos señalados en el numeral 6.3., incluyendo el plazo de gracia, **LA VENDEDORA** no estará en incumplimiento y, en consecuencia, no asumirá ninguna responsabilidad al respecto ni pago de penalidad ni indemnización alguna a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del ANEXO II, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento del numeral 6.5 siguiente.

6.5 Una vez que se verifique: (i) que se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo señalado en el literal e) del numeral 1.4 de la cláusula primera del presente contrato; (v) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** los conceptos enumerados en el numeral 9.9 de la cláusula novena; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del ANEXO II, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

6.6 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará por correo electrónico o carta a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega y suscripción del acta respectiva. Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad.

Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no concurriera/n a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que **EL/LOS INMUEBLE/S** ha/n sido debidamente entregados por **LA VENDEDORA** y recibidos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

6.7 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n cancelar a **LA VENDEDORA** el primer mes de mantenimiento, servicios comunes y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** como requisito previo para que proceda la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

**EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la entrega de los mismos. **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a contratar por cuenta de él/los a una persona natural o jurídica para que se encargue de la administración del Conjunto Residencial por un plazo mínimo de seis (6) meses, contabilizado desde la entrega del primer



SERIE B N° 17253324

DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO

inmueble del Conjunto Residencial, donde se ubica EL/LOS INMUEBLE/S. Transcurrido dicho plazo, será responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES y los demás propietarios el ratificar a dicho administrador o designar a un nuevo administrador definitivo. Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de EL/LOS COMPRADOR/ES una vez inscrito en los Registros Públicos.

6.8 EL/LOS COMPRADOR/ES deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de EL/LOS INMUEBLE/S, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurriera/n a la citación para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S referida en el párrafo precedente.

6.9 La entrega de EL/LOS INMUEBLE/S se efectuará únicamente a EL/LOS COMPRADOR/ES quien/es deberá/n apersonarse para proceder con dicha entrega. En caso uno de ellos no pudiera estar presente en la entrega, deberá otorgar poder con firma legalizada a un tercero a fin de que este, en su nombre y representación pueda recibir EL/LOS INMUEBLE/S. El poder otorgado deberá indicar que el apoderado se encuentra facultado para recibir EL/LOS INMUEBLE/S y suscribir todos los documentos correspondientes al acto de entrega.

6.10 EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias a recibir los bienes y servicios comunes no esenciales conforme éstos se encuentren debidamente habilitados y sean puestos a su disposición por LA VENDEDORA. Para esos efectos, LA VENDEDORA notificará a EL/LOS COMPRADOR/ES la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una anticipación de máximo cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes no esenciales respectivos, firmando el acta correspondiente. Las llaves, si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes no esenciales, serán entregados al administrador y puestas a disposición de los propietarios a través de éste. A partir de dicha fecha, y aun en el caso en que no se presentará ningún propietario a la entrega, el uso y mantenimiento de los bienes y servicios entregados será responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES y los demás propietarios.

#### SEPTIMA. - POSIBLE ENTREGA DE LA POSESION DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCION DE LA CLAUSULA ADICIONAL DE PERFECCIONAMIENTO.

7.1 Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el numeral 6.5 de la cláusula sexta del presente contrato, con excepción del acápite (ii), LA VENDEDORA podrá entregar la posesión de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES antes que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será comunicado a EL/LOS COMPRADOR/ES de conformidad con lo previsto en la cláusula sexta.

7.2 Las partes acuerdan expresamente que en ningún caso la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S estará condicionada a la obtención de la Conformidad de Obra y/o la inscripción de la declaratoria de fábrica.

7.3 SI EL/LOS COMPRADOR/ES se encontrara/n en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S en el eventual caso que se produjera un incumplimiento en el pago del precio de venta (i) EL/LOS COMPRADOR/ES quedará/n obligado/s a desalojar EL/LOS INMUEBLE/S dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA caso contrario se iniciará el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquel que se encuentre en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S.

#### OCTAVA.- DE LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO.

En ningún caso será LA FIDUCIARIA responsable por EL/LOS INMUEBLE/S, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el PROYECTO o por las obligaciones asumidas por LA VENDEDORA en el presente documento. LA FIDUCIARIA solo será responsable de restituir EL/LOS INMUEBLE/S una vez que se hayan verificado las condiciones indicadas en el numeral 2.2 de la cláusula segunda del presente Contrato y las establecidas en los Contratos de Fideicomiso.

#### NOVENA.- OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES.

9.1 Pagar el precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en el literal B y E, si corresponde, del ANEXO II.

9.2 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma. De igual forma, a suscribir cualquier documento público y/o privado, adendas y/o cláusulas adicionales al presente Contrato, así como las escrituras públicas de los referidos documentos, que se requieran para obtener la inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato, dentro de los cinco (05) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que cualesquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.

9.3 Efectuar la inscripción del dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a su favor en Registros Públicos y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.

9.4 Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la

inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.

9.5 Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo segunda del presente Contrato, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de entrega de los mismos.

9.6 Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s Interno/s, el/los mismo/s, que serán entregados oportunamente por **LA VENDEDORA** y al Manual de Convivencia que le será entregado por **LA VENDEDORA** al momento de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

9.7 Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el literal e) del numeral 1.4 de la cláusula primera de este contrato.

9.8 Asumir integralmente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública que la presente minuta origine para **LA VENDEDORA**.

9.9 Reintegrar o reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES** siempre y cuando **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con pagar en su debido momento la Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer que es condición previa y determinante para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** que se haya cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** todos los gastos incurridos por ésta, conforme a lo señalado en el numeral 6.5. de la cláusula sexta del presente contrato.

9.10 A reembolsar a favor de **LA VENDEDORA** todos los costos, gastos y/o demás conceptos que ésta haya tenido que asumir o pagar como consecuencia del incumplimiento de **EL/LOS COMPRADOR/ES** de cualquiera de las obligaciones asumidas por éste en el presente contrato.

9.11 **EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen indefectiblemente a no efectuar modificaciones a **EL/LOS INMUEBLE/S** ni a las áreas comunes de la presente etapa de **EL PROYECTO** hasta que se cuente con la conformidad de obra de la presente etapa de **EL PROYECTO**.

De no cumplir con lo estipulado anteriormente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** serán responsables ante los demás propietarios y ante **LA VENDEDORA** respecto de cualquier retraso, daño y/o perjuicio que se pudiera generar por dichas modificaciones y por el retraso que podría implicar la conformidad de obra de la presente etapa de **EL PROYECTO**, por lo que **EL/LOS COMPRADOR/ES** asumirán la responsabilidad correspondiente.

Queda claramente establecido que los **EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen a brindar todas las facilidades para las visitas e inspecciones por parte de la Municipalidad Provincial del Callao, y cualquier otro requerimiento que **LA VENDEDORA** solicite para que pueda realizar todos los trámites de Conformidad de Obra, Declaratoria de Fábrica e Independización.

9.12 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y autorizan que, conforme a la normativa aplicable, en las áreas de propiedad exclusiva y/o comunes de la presente etapa de **EL PROYECTO** y/o **EL PROYECTO** podrán pasar tuberías, cables, ductos u otros, por lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES**, deberán tomar las precauciones en caso ejecuten trabajos que pudieran afectar dichas instalaciones, los mismos que deberán realizarse luego de la Conformidad de obra de la presente etapa de **EL PROYECTO**. Asimismo, es obligación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** que, de manera previa a cualquier trabajo, soliciten a las autoridades competentes las licencias necesarias y consulten los planos respectivos que se encontrarán en el municipio correspondiente.

#### **DECIMA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

10.1 Las partes acuerdan que el presente contrato de Compraventa de Bien Futuro podrá ser resuelto unilateralmente por **LA VENDEDORA**, en caso se presente alguna de las siguientes causales:

a) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.

b) En caso de que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine.

c) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que el documento se encuentra listo para la firma.

d) En el caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con el pago de una o más cuotas señaladas en la cláusula cuarta del presente Contrato, sean consecutivas o alternadas.

e) Que el Banco de Crédito del Perú-BCP no haya aprobado las líneas para la construcción de la presente etapa de **EL PROYECTO**.

f) Que la Municipalidad Distrital de Callao no expida la resolución de licencia de edificación de **EL PROYECTO** hasta la fecha señalada en el literal A del ANEXO II del presente Contrato y **EL/LOS COMPRADOR/ES** no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a) y/o b), precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, para que/en un plazo no mayor de quince (15) días calendario satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho.

En caso de presentarse la causal descrita en el literal c), d), e) y/o f) precedentes, **LA VENDEDORA** estará facultada para resolver el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial; bastando una comunicación notarial del hecho por parte de **LA VENDEDORA**, conforme a lo estipulado en el artículo 1430 del código civil.



SERIE B N° 17258325

DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO

**10.2** En caso se produjera la resolución contractual por cualquiera de las causales descritas y de acuerdo con lo regulado en el numeral 10.1, LA VENDEDORA mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados, además de las penalidades e intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento, de ser el caso aplicables. Para esos efectos, LA VENDEDORA aplicará los importes entregados por EL/LOS COMPRADOR/ES al pago de los conceptos antes señalados.

**LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.

Lo señalado en este numeral no será aplicable cuando ocurra una de las causales descritas en los literales e) y/o f) del numeral anterior, siendo este el único escenario en el que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados en las cuentas señaladas en este Contrato, sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación notarial. =====

**10.3** Producida la resolución, este contrato quedará sin efecto y LA VENDEDORA reasumirá la posesión y el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S, quedando en completa libertad para disponer de EL/LOS INMUEBLE/S en la forma que juzguen conveniente no teniendo EL/LOS COMPRADOR/ES derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.

**10.3** Producida la resolución, este contrato quedará sin efecto y LA VENDEDORA reasumirá la posesión y el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S quedando en completa libertad para disponer de EL/LOS INMUEBLE/S en la forma que juzguen conveniente no teniendo EL/LOS COMPRADOR/ES

**10.4** En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ya hayan tomado posesión de **EL/LOS** bienes, éstos se devolverán a disposición de **LA VENDEDORA** dentro de los quince (15) días calendario de la fecha en que se produzca la resolución.

**INMUEBLES**, éste/os deberá/n cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de LA VENDEDORA dentro de los quince (15) días calendario, haberle/s sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a LA VENDEDORA el equivalente a S/. 100.00 (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desoculen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLES**; sin perjuicio de la aplicación del monto establecido en el numeral 10.2 anterior en calidad de compensación por los daños ocasionados a LA VENDEDORA.=====

10.5 Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso; precisándose que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no tiene derecho de retención sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** pudiendo **LA VENDEDORA** solicitar la demolición por cuenta y costo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrán retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.

10.6 Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que LA VENDEDORA no obtenga los fondos suficientes o el financiamiento adecuado para el desarrollo de la presente etapa de **EL PROYECTO**, así como el desembolso de este último, hecho que será comunicado por **LA VENDEDORA**. De ocurrir este supuesto, **LA VENDEDORA** devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación.

**10.7** Ante una resolución del contrato, la VENDEDORA será la única responsable por la devolución del monto remanente que pudiera existir luego de vencido el plazo establecido en este acuerdo, conforme con los procedimientos regulados en los Contratos de Fideicomiso.

#### **RECIBO DE PAGADA - CARGAS Y GRAVAMENES**

Conforme a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el Terreno se encuentra bajo dominio fiduciario

Sin perjuicio de lo señalado, LA VENDEDORA deja expresa constancia que, al momento de la transferencia registral de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, sobre éstos no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su uso y explotación, ni las personas que eventualmente se constituyan vinculadas a EL PROYECTO.

### **derecho de propiedad y disposición**

**DECIMO SEGUNDA. - TRIBUTOS.**

12.1 Serán de cargo de **EL/LOS COMPRADOR/ES** (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de entrega y/o puesta a disposición de éstos.

12.2 En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** por causas imputables al **EL/LOS COMPRADOR/ES** (tales como la no concurrencia de **EL/LOS COMPRADOR/ES** al acto de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de pago de verificación de lo establecido en el numeral 6.5 de la cláusula sexta del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste/os de efectuar los reembolsos y/o pagos de los conceptos referidos en el numeral precedente y el resto del presente Contrato. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, deberá/n acreditar a **LA VENDEDORA** el reembolso y/o pago de los referidos conceptos.

**12.3** Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea este impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulten afectos **EL/LOS INMUEBLES** que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, será de responsabilidad de quien sea el obligado de conformidad con la

legislación pertinente.

12.4 A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscribirán el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que **EL/LOS INMUEBLE/S** se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se retrase por causas imputables a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

**DÉCIMO TERCERA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.**

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública de la presente minuta, adendas y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, serán de cargo y cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

**DÉCIMO CUARTA.- DOMICILIO DE LAS PARTES Y COMUNICACIONES.**

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I**, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Asimismo, se tendrán por válidas las comunicaciones que **LA VENDEDORA** dirija a **EL/LOS COMPRADOR/ES** al correo electrónico que se señala en el literal A del **ANEXO I**. Cualquier modificación de los domicilios o del correo electrónico de **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá ser notificada a la otra parte por escrito con firmas legalizadas y cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se entenderá que las comunicaciones a **EL/LOS COMPRADOR/ES** que se realicen a la dirección de **EL/LOS INMUEBLE/S**, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta con firmas legalizadas.

**DÉCIMO QUINTA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA.**

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

**DÉCIMO SEXTA.- DECLARACIÓN DE **EL/LOS COMPRADOR/ES**.**

**EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y se obligan a respetar todas las disposiciones establecidas en el presente contrato. En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

**DÉCIMO SÉPTIMA.- CONSENTIMIENTO.**

Mediante la suscripción del presente documento **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** a tratar la información personal de **EL/LOS COMPRADOR/ES** consignada en el proceso de compra para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** a transferir a terceros vinculados a **EL PROYECTO**, tales como el banco que financia **EL PROYECTO** y/o **LA FIDUCIARIA**, según corresponda, dicha información para los fines que considere conveniente para el cumplimiento de todas las obligaciones que pudieran surgir como consecuencia de la presente relación contractual y/o comercial; así como para proyectar estadísticas o análisis de ventas, promocionar u ofrecer nuevos proyectos inmobiliarios, enviar encuestas de satisfacción de atención al cliente y/o realizar sondeos.

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado. Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo señalado en el literal B del **ANEXO I** con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-número completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** cuya dirección aparece señalada en el **ANEXO I** del presente contrato.

**DÉCIMO OCTAVA.- PODER DE REPRESENTACIÓN**

**EL/LOS COMPRADOR/ES** otorgan desde ya, a **LA VENDEDORA** poder para que ésta última los represente ante la Junta de Propietarios, en tanto no se haya efectuado la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo establecido en la cláusula sexta del presente **CONTRATO**.

**DÉCIMO NOVENA.- INFORMACIÓN SOBRE LOS CONSUMOS DE AGUA Y ELECTRICIDAD**

**EL/LOS COMPRADOR/ES** de **EL/LOS INMUEBLE/S** se obligan 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 seis meses (06) contados a partir de la entrega de la vivienda, en adición **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obligan a brindar al Fondo MIVIVIENDA S.A. dicha información por un plazo complementario de dieciocho meses (18).



SERIE B N° 17258326

DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS

**VIGÉSIMA. - AUTORIZACIÓN DEL USO DE DATOS PERSONALES**

EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a LA VENDEDORA, dar a conocer sus datos personales, así como la información referida a los servicios de consumo de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda) de EL/LOS INMUEBLE/S, proporcionando dicha información al Fondo MIVIVIENDA S.A. para fines de monitoreo y evaluación de impactos del Programa "Mivivienda Sostenible".

**VIGÉSIMO PRIMERA. - AUTORIZACIÓN DE VERIFICACIÓN FÍSICA DEL PROYECTO**

EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n la verificación física de EL/LOS INMUEBLE/S, la cual podrá ser realizada por el Fondo MIVIVIENDA S.A. o terceros en el momento en el que esta lo considere necesario previa coordinación con el representante del promotor inmobiliario o propietario de EL/LOS INMUEBLE/S.

La información de consumos deberá extraerse periódicamente, según le sea conveniente a LA VENDEDORA, al 10% de las viviendas beneficiadas en el Programa Mivivienda Sostenible y remitida al FMV como parte del proceso de verificación de cumplimiento del Plan de Comunicación de LA VENDEDORA.

**VIGÉSIMO SEGUNDA. - CUMPLIMIENTO DE LEYES Y POLÍTICAS ANTICORRUPCIÓN DEL GRUPO AENZA S.A.A.**

AENZA S.A.A., (en adelante "Grupo Aenza") de la cual forma parte LA VENDEDORA, actúa de manera ética y profesional, cumpliendo de manera estricta con las Leyes Anticorrupción que le resultan aplicables, tanto en el país, como en el extranjero. Por lo tanto, prohíbe expresamente que cualquier persona (natural o jurídica) con la que se relacione, ofrezca, realice pagos ilegales o entregue Algo de Valor a Funcionarios Públicos, Personas de Interés o terceros involucrados, con la finalidad de obtener o conservar para sí o para el Grupo Aenza, negocios, operaciones comerciales, licencias, permisos u otras ventajas inapropiadas.

EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer, entender y cumplir, en lo que le sea aplicable, la Carta Ética, Código de Conducta y Política Anticorrupción del Grupo Aenza, documentos que se actualizan periódicamente y se encuentran disponibles en la página web que aparece en el literal B del ANEXO I.

Sobre la base de lo anterior, EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que los fondos utilizados en el presente vínculo comercial no se han generado como consecuencia de una actividad ilegal vinculada con delitos de corrupción de funcionarios o corrupción entre privados.

EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que todas las actividades a ser desarrolladas en virtud del presente contrato serán realizadas en estricto cumplimiento de las Leyes Anticorrupción y las políticas internas del Grupo Aenza en esta materia. Del mismo modo, EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete a actuar de manera diligente para asegurar que sus Terceros Involucrados conozcan y cumplan con las leyes señaladas en esta cláusula, realizando "verificaciones Anticorrupción" preventivas, manteniendo los registros que considere apropiados e informando a LA VENDEDORA cuando este lo requiera, durante el plazo del Contrato.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete a que, si en cualquier momento, toma conocimiento o tiene razones para sospechar de una potencial oferta, promesa o autorización de pago indebido con el propósito de obtener una ventaja inapropiada en el marco de la ejecución del presente contrato, informará inmediatamente a LA VENDEDORA por escrito.

Queda expresamente establecido que LA VENDEDORA podrá resolver este Contrato si considera de buena fe que EL/LOS COMPRADOR/ES ha violado, pretende violar, o ha/ocasionado una violación a las Leyes Anticorrupción o a cualquier obligación contenida en la presente cláusula. En el supuesto de resolución, al amparo de lo dispuesto en esta cláusula LA VENDEDORA tendrá el derecho de suspender las obligaciones a su cargo con relación a este Contrato, a su discreción, y no será responsable de reclamaciones por daños y perjuicios o pérdidas relacionadas con el incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES de las Leyes Anticorrupción. En tales supuestos, EL/LOS COMPRADOR/ES deberá reparar y mantener indemne en todo momento a LA VENDEDORA y al Grupo Aenza, sus accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, y empresas vinculadas ante cualquier reclamación, daño o pérdida.

Para efectos de la presente cláusula, aplicarán las siguientes definiciones:

"Leyes Anticorrupción": Ley N° 27693 y sus modificaciones; Resolución SBS N° 486-2008 y su modificatoria; D.L. N° 1249; Leyes que regulan la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas por delitos de corrupción (Ley N° 30424 y sus modificaciones), así como las disposiciones de la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos de Norteamérica conocida como "FCPA".

"Algo de valor" incluye, pero no se limita a dinero (efectivo, descuentos, créditos), servicios (médicos, educación u otros), regalos (Jóyas, autos, ropa, arte, equipos, tratamientos, etc.), viajes (boletos de avión, hoteles, etc.), donaciones benéficas, entre otros.

"Funcionario Público" significa: (1) Cualquier persona que ocupe un cargo oficial, como empleado (a tiempo completo o parcial), funcionario o director, con cualquier gobierno, agencia, departamento o instrumento de la misma, incluyendo una empresa propiedad del estado o controlada por el estado (2) Miembros de las Fuerzas Armadas; (3) Funcionarios de organizaciones internacionales públicas como las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, u otras similares; (4) cualquier persona que "desempeñe una función oficial", como una delegación de autoridad del gobierno para desempeñar funciones oficiales, incluida una asignación específica del proyecto.

"Persona de Interés" significa: (a) un funcionario público como se define líneas arriba; (b) un partido político, un funcionario de un partido político (incluyendo miembros de consejo consultivo o consejo ejecutivo de un partido político) o un candidato a un cargo político; (c) un miembro de familia

inmediata, como un padre, cónyuge, hermano o hijo de una persona en la categoría (a) o (b).=====

"Terceros involucrados": Accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, agentes, representantes, empleados, consultores, intermediarios, contratistas, socios comerciales y demás personas que actúen en nombre de una empresa para la ejecución del presente contrato.=====

"Corrupción de funcionarios": se incluyen en este concepto aquellos delitos que se encuentran tipificados en el Título XVIII del Libro Segundo del Código Penal (delitos contra la administración pública).=====

"Corrupción entre privados": se refiere a las conductas punibles recogidas en los artículos 241-A y 241-B del Código Penal.=====

**PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL - PODER IRREVOCABLE** =====

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en los Registro Público de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153º del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.**, con RUC N° 20493040643 y/o a **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:=====

19. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatoria/s y/o aclaratoria/s del presente instrumento, así como las cláusulas de restitución de dominio, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **EL/LOS INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.=====

20. Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S**, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación, y/o de las áreas, linderos y medidas perimétricas de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como de la/s Partida/s Registral/es en la/s que se encuentran inscrito/s **EL/LOS INMUEBLE/S** como bien/es independiente/s y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo cualquiera de **LOS APODERADOS** suscribir y/u otorgar las Minutas y/o Escrituras Públicas que se requieran.=====

21. 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, 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, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** en representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.=====

22. Realizar ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para que **EL/LOS COMPRADOR/ES** figure como nuevo propietario de **EL/LOS INMUEBLE/S**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes, entendiéndose dentro de estas entidades a las empresas prestadoras de servicios públicos.=====

23. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADOR/ES** facultan a **LOS APODERADOS** a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder.=====

24. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizan a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo con la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizan a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo con la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas modificatorias, sustitutorias y complementarias.=====

25. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.=====

26. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o períodos mayores a un (1) año en caso sean permitidos por ley antes de su terminación.=====

Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 7 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** o, que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero; y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.=====

El presente poder irrevocable comprende, sin limitación, la facultad para celebrar y presentar todos y cada uno de los documentos o instrumentos públicos o privados, incluyendo, sin limitarse a, modificaciones, aclaraciones, solicitudes o, en general, documentos de cualquier naturaleza ante cualquier persona en relación con las facultades señaladas en los párrafos anteriores.=====



DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Asimismo, se deja expresa constancia que este poder no exonera a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos. Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que, en el hipotético caso que no se haya inscrito en el Registro correspondiente la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, dentro del plazo máximo legal del poder irrevocable descrito en la presente cláusula adicional, OTORGAN un PODER ESPECIAL a favor **LOS APODERADOS** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil. Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no asumen responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no serán responsables por los actos que realicen en ejecución de las facultades recibidas a través del presente poder irrevocable siempre que no hayan actuado con negligencia o dolo en el ejercicio de tales facultades.

**SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: GARANTÍAS Y SERVICIO POST VENTA**

2.9 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.

2.1.11 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 o edificio, se considerará como fecha de entrega para el cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria de la respectiva torre o edificio.

2.1.12 Para las/los áreas/bienes comunes no esenciales, el plazo se contabilizará desde la entrega y/o puesta a disposición de éstas/los a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, a quienes se les entregará los manuales, dossiers y demás documentos correspondientes a la garantía, así como/los cronogramas de mantenimiento de los mismos. Una vez entregados, los bienes/áreas comunes no esenciales, **LA VENDEDORA** se exime de cualquier responsabilidad, respecto de la validez de la garantía, si es que los bienes/áreas comunes no esenciales, han sido manipulados por terceros distintos de la empresa fabricante, proveedores o personal técnico autorizado, de éstos dos primeros, para efectuar dichas trabajos de reparaciones o mantenimiento; o la Junta Provisional/Delegados/Representantes no hayan cumplido con las fechas establecidas en los cronogramas de mantenimiento, brindados para cada bien/área, al momento de la entrega.

2.1.13 El plazo de garantía para el caso de aspectos estructurales es el establecido en el artículo 80° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, contabilizado desde emitido el Certificado de Conformidad de Obra por parte de la Municipalidad respectiva.

2.1.14 La garantía no incluye atenciones derivadas del comportamiento ordinario de los materiales de construcción y de acabados tales como fisuras y ondulaciones, lo que ha sido oportunamente aceptado por **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el anexo informativo suscrito al momento de separar **EL/LOS INMUEBLE/S**.

2.1.15 La garantía respecto a los equipos y condiciones de prestación del servicio de gas natural son de cargo de la empresa prestadora del servicio, o en su defecto, quien esta última designe o subcontrate para su ejecución. Las condiciones y plazos de vigencia de dicha garantía se encuentran contempladas en el contrato para el suministro de gas y/o documento de cesión de contrato que **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscriben a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** cuya conformidad han brindado en virtud del presente Contrato.

2.10 En relación con el servicio de Post Venta, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a permitir a los trabajadores designados por **LA VENDEDORA**, el acceso a **EL/LOS INMUEBLE/S**, además de brindar las facilidades que a criterio de **LA VENDEDORA** resulten necesarias para desarrollar la atención a los requerimientos realizados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se entiende que dentro de las facilidades que debe/n considerar **EL/LOS COMPRADOR/ES**, se encuentra el atender al personal designado al día y hora programada, lo cual será coordinado previamente entre **EL/LOS COMPRADOR/ES** y **LA VENDEDORA**.

En tal sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior, son indispensables para la atención del Servicio Post Venta. Es responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** trasladar esta obligación a cualquier persona que resida en **EL/LOS INMUEBLE/S** bajo cualquier título (en adelante, los **RESIDENTES**).

En caso de que **EL/LOS COMPRADOR/ES** o los **RESIDENTES**, no haya/n brindado el acceso y las facilidades referidas a **LA VENDEDORA**, ésta suspenderá su requerimiento de atención hasta que **EL/LOS COMPRADOR/ES** vuelvan a impulsar el mismo. **LA VENDEDORA** no asumirá responsabilidad alguna por cualquier acto u ocurrencia durante la suspensión del requerimiento y que no haya podido ser atendida por parte del Servicio Posventa.

2.11 Así mismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES**, los **RESIDENTES** y/o persona autorizada, se obliga/n a brindar el acceso y las facilidades del caso para la atención del servicio Posventa en relación con las áreas y/o bienes comunes y de afectaciones a los inmuebles de otros propietarios de **EL**

**PROYECTO.** EL/LOS COMPRADOR/ES asumirán las consecuencias directas que dicha omisión u obstrucción, genere respecto a las afectaciones a terceros y/u otros propietarios de **EL PROYECTO**, en caso se negaran a facilitar el ingreso y/o trabajos respectivos.=====

2.12 En el caso de pérdida de la Garantía establecida en el segundo párrafo del numeral 2.1.2 anterior, la Junta Provisional/Delegados/Representantes, no podrán exigir a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** que brinde el Servicio Post Venta de las áreas/bienes comunes.=====

**TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: PROMOCIÓN DEL PROYECTO**=====

Por la presente, EL/LOS COMPRADOR/ES autorizan a LA VENDEDORA y a los terceros que este último contrate, a efectuar las labores de promoción, difusión y marketing de **EL PROYECTO** en las áreas comunes de la presente etapa de **EL PROYECTO**, comprometiéndose a permitir el ingreso a **EL PROYECTO** y a no obstaculizar la colocación de publicidad que LA VENDEDORA considere necesaria para la debida difusión y promoción de los proyectos inmobiliarios en las áreas comunes de **EL PROYECTO**, ya sea en las paredes o rejas perimetrales o terrazas disponibles en la fachada de **EL PROYECTO**, todo esto sin costo alguno y mientras se siga ejecutando y/o promoviendo **EL PROYECTO**.=====

**CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: DECLARACION DE CONFORMIDAD DE ANEXOS**=====

LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES declaran estar conforme con la información consignada en los **ANEXOS I, II y III** del presente CONTRATO; y, con el contenido de los planos de **EL/LOS INMUEBLE/S** y los documentos técnicos adjuntos que forman parte integrante del presente CONTRATO.=====

Finalmente, LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES manifiestan que la suscripción del presente CONTRATO se ha realizado de forma consensuada sin que medie dolo, intimación o vicio de voluntad alguno que afecte la validez de las estipulaciones del presente documento y sus anexos.=====

**QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: DEFENSORIA DEL CLIENTE INMOBILIARIO (DCI)**=====

EL/LOS COMPRADOR/ES tendrán la facultad de recurrir ante la Defensoría del Cliente Inmobiliario ([www.dci.pe](http://www.dci.pe)), en adelante DCI, a fin de interponer cualquier reclamo por una o más controversia(s) surgida(s) a raíz del presente Contrato y en tanto no satisfaga sus expectativas en su calidad de consumidor final según lo ofrecido por LA VENDEDORA. La DCI es una asociación sin fines de lucro con personería jurídica independiente y autónoma cuyo fallo final es de carácter vinculante, definitivo e inapelable para LA VENDEDORA. EL/LOS COMPRADOR/ES podrán acceder a dicho servicio en forma gratuita, sometiéndose a los reglamentos y directrices que regulan el procedimiento de reclamo. Siendo entidades independientes, LA VENDEDORA no se responsabiliza por el servicio a cargo de la DCI ni por sus actuaciones y resoluciones. La interposición de reclamos ante la DCI no perjudica el derecho de EL/LOS COMPRADOR/ES para recurrir ante cualquier otro fuero establecido por el ordenamiento legal vigente.=====

Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de ley y haga los insertos correspondientes, cursando los partes correspondientes a Registros Públicos, una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.=====

**EL/LOS COMPRADOR/ES** =====

**EL/LOS COMPRADOR/ES** =====

**LA VENDEDORA** =====

**LA VENDEDORA** =====

**LA FIDUCIARIA** =====

**LA FIDUCIARIA** =====

Lima, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

**LOS PARQUES DEL CALLAO CONDOMINIO RESIDENCIAL** =====

**FINANCIAMIENTO PLAN AHORRO** =====

**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS** =====

**SEÑOR NOTARIO:** =====

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** (en adelante, "LA VENDEDORA"), con RUC N° 20493040643, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el **ANEXO I**, que suscrito por EL/LOS COMPRADOR/ES forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "ANEXO I") y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el **ANEXO I**, con intervención de **LA FIDUCIARIA S.A.** (en adelante "LA FIDUCIARIA"), con RUC N° 20501842771, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el **ANEXO I**.=====

El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:=====

**PRIMERA. - ANTECEDENTES.** =====

1.13 Por Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, LA VENDEDORA suscribió un contrato de Fideicomiso Puente, mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicomitido administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, "LA FIDUCIARIA") aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 21,136.54m<sup>2</sup> ubicado en Av.



SERIE B N° 17258328

DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO

República de Argentina N° 2430 en el distrito de Cercado Callao, provincia del Callao y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 70207253 del Registro de Predios del Callao.

Por Escritura Pública de fecha 07 de diciembre de 2015, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, LA VENDEDORA suscribió la "Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía", con el cual se modifica el Fideicomiso Puente elevado a Escritura Pública con fecha 30 de enero de 2013 (en adelante "Fideicomiso de Activos"); y cuyo fin es incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución de un proyecto inmobiliario, dentro del Patrimonio Fideicometido (en adelante "El Patrimonio Fideicometido"), así como incorporar al BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP.

Asimismo, en la fecha de la Escritura Pública de la Modificación Integral del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, LA VENDEDORA suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración (en adelante "Fideicomiso de Flujos") mediante el cual LA VENDEDORA constituyó un patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA, integrado por los derechos de cobro y flujos dinerarios correspondientes al pago íntegro de la cuota inicial y el saldo del precio de venta de las unidades inmobiliarias que forman parte de un proyecto inmobiliario a favor de dicho patrimonio fideicometido.

Para efectos del presente contrato, el Fideicomiso de Activos y el Fideicomiso de Flujos, así como las adendas de estos, serán denominados como los "Contratos de Fideicomiso".

1.14 Mediante Resolución N° 390-2018-MPC-GGDU de fecha 20 de septiembre de 2018, expedida por la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, se aprobó la recepción de obras de habilitación urbana del predio inscrito en la Partida N° 70207253, independizándose de dicho predio distintos terrenos, siendo uno de ellos el Lote 1 de la Manzana A, ubicado en la Av. Argentina N° 2430, en el distrito de Cercado de Callao, Provincia del Callao y Departamento de Lima, según consta en la partida N° 70670445 del Registro de Predios del Callao (en adelante, el "Terreno").

1.15 LA VENDEDORA se encuentra desarrollando el proyecto señalado en el ANEXO II del presente Contrato (en adelante "EL PROYECTO" o "Conjunto Residencial"), el cual será construido por etapas.

EL PROYECTO comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros.

1.16 EL/LOS COMPRADOR/ES declaran y ratifican:

v) Conocer la condición de "preventa" o "desarrollo" de la presente etapa de EL PROYECTO, información contenida en el recibo de separación, es por ello que, a la suscripción del presente contrato, la presente etapa de EL PROYECTO podrá encontrarse en la condición de: (i) "preventa", es decir, el BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ se encuentra evaluando la aprobación de las líneas para la construcción de la presente etapa de EL PROYECTO, o (ii) "desarrollo", es decir, las líneas para la construcción de la presente etapa de EL PROYECTO ya están aprobadas por el BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ. De ser el caso que el presente Contrato se haya suscrito cuando esta etapa de EL PROYECTO esté en "preventa" y las líneas para la construcción fueran aprobadas por el BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ con posterioridad a la suscripción del presente Contrato, LA VENDEDORA comunicará a EL/LOS COMPRADOR/ES el cambio de la condición de "preventa" a "desarrollo".

w) Haber recibido una copia del documento de aprobación del Anteproyecto o la licencia de edificación de EL PROYECTO, según sea el caso, emitida por la autoridad competente, para el desarrollo de EL PROYECTO, la misma que podrá contemplar la posibilidad futura de ejecutar EL PROYECTO por etapas. Los datos del referido documento constan en el ANEXO II.

De ser el caso que a la fecha de suscripción del presente Contrato se cuente con la aprobación del Anteproyecto de EL PROYECTO, una vez que la Municipalidad culmine la revisión y aprobación del expediente de Ingeniería de EL PROYECTO, LA VENDEDORA comunicará a EL/LOS COMPRADOR/ES la obtención de la Licencia de Edificación.

x) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que EL/LOS COMPRADOR/ES desea/n adquirir, incluyendo la etapa de EL PROYECTO en las que se ubican, las mismas que se encuentran descritas en el literal A del ANEXO II (en adelante se denominará/n "EL/LOS INMUEBLE/S"). Asimismo, precisan que LA VENDEDORA le/s ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre EL/LOS INMUEBLE/S y EL PROYECTO, y les ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente contrato, toda la información existente a la fecha y a la que se hace referencia en el Art. 76, 77 y 78.2 b, del Código de Protección y Defensa de Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) aprobado por Ley N° 29571 y sus modificatorias.

y) Manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a LA VENDEDORA para que, de ser conveniente para el correcto desarrollo de las obras de la presente etapa de EL PROYECTO y/o EL PROYECTO, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en EL PROYECTO mientras éste se encuentre en desarrollo y/o ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a EL/LOS COMPRADOR/ES y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/s a favor de LA VENDEDORA más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, LA VENDEDORA podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a EL PROYECTO, para lo cual EL/LOS COMPRADOR/ES la autorizan por este contrato de manera expresa.

Asimismo, declaran y reconocen que, por razones ajenas a la voluntad de LA VENDEDORA y/o derivadas de la ejecución propia de la presente etapa

de **EL PROYECTO** y/o **EL PROYECTO**, como es el caso de disposiciones municipales, cambios de las normativa, razones constructivas y/u otros de naturaleza análoga, pueden suscitarse variaciones en **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o **EL PROYECTO**, que representen una alteración de las características y/o condiciones originalmente ofrecidas y plasmadas en el presente contrato y sus anexos, las cuales, por las razones antes mencionadas, no serán consideradas como desperfectos, deficiencias u otro tipo de circunstancias y/o condición que desmejore el valor de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que impidan o limiten su uso o constituyan un incumplimiento de lo pactado en este contrato.

z) Conocer y autoriza/n en forma expresa a **LA VENDEDORA** de que negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre, suministro y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica, gas y/u otros servicios que tengan que ver con **EL PROYECTO**. Por su parte, por este documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que algunos de los contratos y demás actos jurídicos en los que **LA VENDEDORA** intervenga serán transferidos a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en su calidad de nuevo/s propietario/s de cada una de las unidades inmobiliarias, obligándose **EL/LOS COMPRADOR/ES** a firmar y/o entregar a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para registrar el cambio de propietario ante dichas entidades como condición para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE** conforme a lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato. A efectos de implementar dichos servicios, **LA VENDEDORA** podrá suscribir con las empresas prestadoras del servicio contrato de suministro, en su representación o directamente, los mismos que serán cedido a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** al momento de la entrega de las unidades que estos últimos adquieran en virtud del presente Contrato. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran de manera anticipada su conformidad con dichos contratos, cesión y las condiciones de prestación de dichos servicios.

aa) Tener conocimiento de que **EL PROYECTO** se desarrolla por etapas y, por ello, se ejecutarán obras de construcción incluso con posterioridad a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, respecto a **EL PROYECTO**, y que la realización de trabajos, movilizaciones y demás actos por parte de **LA VENDEDORA** no serán motivo de reclamo o acción alguna.

bb) Dado que **EL/LOS INMUEBLE/S** son bienes futuros, **EL/LOS COMPRADOR/ES** aceptan y reconocen de forma irrevocable que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la página web, videos, copia informativa, publicidad y/o promoción de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la presente etapa de **EL PROYECTO** y/o **EL PROYECTO**, bajo cualquier medio, son y fueron referenciales y no implica ninguna obligación de **LA VENDEDORA** en la implementación/adecuación/entrega de equipamiento/decoración o de algún elemento decorativo.

1.17 **EL BANCO** cuyos datos de identificación figuran en el literal C del **ANEXO I**, ha precalificado previamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito bajo el sistema Plan Ahorro (en adelante el "Plan Ahorro") por el número de meses que se indican en el literal B del **ANEXO II**, en virtud del cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a depositar mensualmente una suma de dinero en la cuenta señalada en el literal B del **ANEXO II**. Sólo una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del Plan Ahorro, el **BANCO** evaluará la aprobación definitiva del crédito hipotecario (en adelante, el "crédito hipotecario") y suscribirá con **EL/LOS COMPRADOR/ES** un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").

#### SEGUNDA - RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO

2.10. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA** y **LA FIDUCIARIA** han suscrito los Contratos de Fideicomiso los cuales podrán ser objeto de diversas modificaciones en el tiempo.

2.11. En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el **ANEXO II** y **ANEXO III** que suscritos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** forman parte integrante del presente contrato, el que incluye además el plano de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S** que forma parte del **ANEXO III**, se encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA** hasta que ésta restituya el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

i) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso de Activos) de la etapa de **EL PROYECTO** a la que corresponde/n **EL/LOS INMUEBLE/S**; y,

k) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

l) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.

Por el Contrato de Fideicomiso de Activos, **LA FIDUCIARIA** se obliga a que, una vez verificadas las condiciones indicadas, y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso de Activos, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA** (en adelante, la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") a efecto de obtener el perfeccionamiento del presente contrato.

2.12. **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga a suscribir los documentos que **LA FIDUCIARIA** y/o el Banco de Crédito del Perú requieran para el reconocimiento de las modificaciones señaladas en el numeral 2.1 anterior, entre esos documentos están adendas y/o cláusulas adicionales al presente contrato de compraventa.

#### TERCERA - OBJETO

3.12 Encontrándose la presente etapa de **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compraventa



DIEZ MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE

de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, mediante el cual LA VENDEDORA se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a EL/LOS COMPRADOR/ES, EL/LOS INMUEBLE/S a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato. LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a suscribir todos los documentos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad, dejando constancia que la minuta de restitución de dominio señalada en la cláusula segunda será suscrita de forma unilateral por LA FIDUCIARIA.

3.13 Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de EL PROYECTO y la etapa donde se ubica EL/LOS INMUEBLE/S, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno"). Asimismo, declaran que han sido debidamente informados que las áreas de EL/LOS INMUEBLE/S son aproximadas por tratarse de bienes futuros, manifestando expresamente, que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión de compra de EL/LOS INMUEBLE/S, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral de EL PROYECTO, la reputación de LA VENDEDORA, entre otros.

3.14 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que el área y linderos definitivos de EL/LOS INMUEBLE/S serán establecidos ala terminación de la presente etapa de EL PROYECTO en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce/n como numeración de EL/LOS INMUEBLE/S la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Provincial del Callao, la misma que servirá para la independización de EL/LOS INMUEBLE/S y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

3.15 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n de manera expresa su consentimiento a efectos que LA VENDEDORA pueda en caso lo requiera, realizar el trámite de Conformidad de Obra Anticipada (Casco No Habitable) según lo regulado en el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias.

#### CUARTA. - PRECIO

4.7 Las partes acuerdan que el precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S y la forma de pago de éste/s son los estipulados en los literales B y E del ANEXO II.

4.8 El precio de venta se pagará de la siguiente manera:

i) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el literal B del ANEXO II (en adelante, la "Cuota Inicial") se pagará mediante la aplicación de los fondos que EL/LOS COMPRADOR/ES ha/n depositado con anterioridad y/o a la firma del presente contrato (incluido el monto de la separación que deberá haber sido depositada en su totalidad antes de la firma del presente Contrato), y las cuotas mensuales que se encuentren pendientes y estén señaladas en los literales B y E del ANEXO II en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del ANEXO II. El saldo de la Cuota Inicial, señalado en el literal B del ANEXO II, en caso hubiese, se pagará en la referida cuenta una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n sido calificado/s definitivamente por el BANCO como sujetos del crédito hipotecario. Una vez completada la Cuota Inicial, suscrito el presente Contrato y aprobado el Crédito Hipotecario por el BANCO, los importes referidos en este literal a) serán depositados en la cuenta recaudadora abierta por LA FIDUCIARIA, cuyo número y moneda se indican en el literal C del ANEXO II; y

j) El saldo del precio de venta que figura en el literal B del ANEXO II será cancelado con los fondos provenientes del desembolso de los conceptos ahí señalados distintos a la Cuota Inicial, el cual deberá ser depositado en la cuenta recaudadora abierta por LA FIDUCIARIA que se indica en el literal C del ANEXO II, una vez que: (i) EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del Plan Ahorro y hayan cumplido íntegramente con el pago de la Cuota Inicial; (ii) EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el BANCO y (iii) el BANCO reciba o acrelide el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").

k) EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a presentar dentro de los siete (7) días siguientes al requerimiento del BANCO la información requerida por éste para el desembolso y a suscribir los documentos necesarios para dicho desembolso, a más tardar el décimo día de recibida la comunicación del BANCO.

Si el BANCO no cumpliera con el desembolso del saldo del precio a LA VENDEDORA por causas atribuibles a EL/LOS COMPRADOR/ES, o éste/s no cumpliera/n con presentar la información solicitada por la entidad financiera en el plazo establecido para ello, LA VENDEDORA cobrará una penalidad de S/. 50.00 por cada día de retraso. Dicha penalidad será cobrada antes de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S como condición indispensable para que ello proceda.

l) LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de LA VENDEDORA que se generen en virtud del presente Contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicomitido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta indicada en el literal B del ANEXO II serán transferidos a la cuenta recaudadora que será abierta por LA FIDUCIARIA.

4.9 Asimismo, las Partes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y EL/LOS INMUEBLE/S y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación, renunciando expresamente a toda acción

o excepción que tienda a invalidar los efectos de este Contrato.

#### **QUINTA.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN**

5.9 LA FIDUCIARIA únicamente emitirá Certificados de Participación en la medida que (i) EL/LOS INMUEBLE/S sean financiadas por un BANCO; y, (ii) el BANCO acepte un Certificado de Participación como garantía para el financiamiento otorgado a EL/LOS COMPRADOR/ES.

5.10 Asimismo, los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de participación que mantiene LA FIDUCIARIA la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de LA VENDEDORA, una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la Cuenta Recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.

5.11 En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva LA FIDUCIARIA, gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.4 de la presente cláusula.

5.12 El Certificado de Participación dará a su titular los siguientes derechos:

e) A recibir la propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S, lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de la presente etapa de EL PROYECTO donde se ubica/n EL/LOS INMUEBLE/S y EL PROYECTO, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.

f) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicomitido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso de Activos, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA otorgará a su titular el derecho a una aliquota del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicomitido o de los bienes aún existentes en el mismo, equivalente al monto efectivamente pagado, teniendo como monto máximo el importe del precio de venta establecido en el literal B del ANEXO II.

#### **SEXTA.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**

6.9 Una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n recibido el Certificado de Participación, procederán a otorgarlo en Garantía Mobiliaria a favor del BANCO a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud al Contrato de Crédito Hipotecario, para lo cual EL/LOS COMPRADOR/ES firmará/n el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria.

6.10 La garantía mobiliaria se materializará mediante el endoso en garantía del Certificado de Participación a favor del BANCO y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre EL/LOS INMUEBLE/S, una vez que ésta se inscriba en las partidas registrales correspondientes a éste/éstos.

6.11 EL/LOS COMPRADOR/ES autorizan al BANCO para que, al momento de efectuarse la inscripción de la garantía hipotecaria a favor del BANCO, éste notifique a LA FIDUCIARIA dicha situación para que proceda a la anulación del Certificado de Participación endosado en garantía.

6.12 Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no es ni será responsable por la inscripción de la referida Garantía Mobiliaria, siendo ello exclusiva responsabilidad del BANCO y de EL/LOS COMPRADOR/ES.

#### **SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**

7.5 En el eventual caso que EL/LOS COMPRADOR/ES incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre EL/LOS INMUEBLE/S a favor del BANCO, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a LA FIDUCIARIA a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato; siendo el único que podrá recibir la propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S. Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder").

7.6 LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES, declaran que la posición contractual de EL/LOS COMPRADOR/ES en el presente documento se cederá automáticamente a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación –incluyendo al BANCO, en caso opte por la adjudicación del mismo conforme a la Ley de Garantía Mobiliaria-, siempre que (i) se haya transferido la titularidad del Certificado de Participación; (ii) el tercero adquirente cumpla con remitir toda documentación que haya sido requerida por LA FIDUCIARIA para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo.

#### **OCTAVA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO**

8.9 El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento y la Ley de 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 y su Reglamento, incluyendo las normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias de las normas antes señaladas, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose LA VENDEDORA, concluida la obra de construcción, a



SERIE B N° 17258330

DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA

efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribiría ante Registros Públicos, en un plazo no mayor de doce (12) meses de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad Provincial del Callao.

**8.10 LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que, tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLE/S**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii), **LA FIDUCIARIA** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**. No obstante, se deja establecido que para efectos de la inscripción de la presente compraventa, bastará verificar la existencia de las partidas registrales correspondientes, donde figuren los bienes materia de la presente compraventa debidamente independizados, no siendo necesario, para acreditar el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 1534º del Código Civil, en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la Conformidad de Obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta de declaración de existencia o del acta de entrega de los inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.

**8.11** Conforme con lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** al titular del Certificado de Participación se encuentra sujeta a la condición que **LA FIDUCIARIA** restituya el dominio sobre éstos a **LA VENDEDORA**. Se deja constancia que dicha condición se cumplirá una vez que **LA FIDUCIARIA** suscriba la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio a favor de **LA VENDEDORA** produciéndose en ese mismo acto la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** por parte de **LA VENDEDORA** a favor del titular del Certificado de Participación.

**8.12** De conformidad con el Contrato de Fideicomiso de Activos, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** - a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en su calidad de titular del dominio fiduciario del Patrimonio Fideicometido.

#### **NOVENA. - PLAZO PARA LA ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S**

**9.21** El plazo máximo para que **LA VENDEDORA** inicie la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, será el indicado en el literal D del **ANEXO II**. De ser el caso que, a la suscripción del presente Contrato, **EL PROYECTO** aun no cuente con licencia de edificación y la Municipalidad Provincial del Callao no expida la resolución de la referida licencia hasta la fecha señalada en el literal A del **ANEXO II** del presente Contrato, **LA VENDEDORA** lo comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para la suscripción de una adenda al presente Contrato con la nueva fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**. De ser el caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega, se procederá conforme a lo señalado en la cláusula decimotercera.

De ser el caso que **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentren listos para ser entregados antes de la fecha de entrega señalada en el literal D del **ANEXO II**, **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a los términos y condiciones señaladas en la presente cláusula, obligándose **EL/LOS COMPRADOR/ES** a recibir **EL/LOS INMUEBLE/S** en la nueva fecha a ser comunicada por **LA VENDEDORA**, la que será comunicada a **EL/LOS COMPRADOR/ES** con quince (15) días naturales de anticipación de la nueva fecha.

**9.22** Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el **ANEXO III**, para el uso y disfrute de **EL/LOS INMUEBLE/S**. A partir de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y de las áreas comunes esenciales por parte de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, éste/os último/s será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.

A partir de la entrega y/o puesta a disposición de las áreas comunes no esenciales a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, éste/os será/n responsable/s 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 136º 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.

**9.23** Asimismo, se deja constancia que el plazo de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** indicado en la presente cláusula podrá ser prorrogado por **LA VENDEDORA** en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

- Caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento de sus prestaciones, tales como sismos, inundaciones, desastres naturales, huelgas, conmoción civil o situaciones análogas, entre otros.
- Si el retraso obedece a hechos determinantes de terceros distintos a **LA VENDEDORA**, tales como: (i) autoridades administrativas, judiciales, municipales, registros públicos, y/o (ii) empresas prestadoras de servicios públicos, entre otros.

Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y aceptan que **LA VENDEDORA** gozará de un plazo de gracia para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** de noventa (90) días calendarios adicionales al: (i) señalado en el literal D del **ANEXO II**, o (ii) nuevo plazo prorrogado por la ocurrencia de alguno de los supuestos contemplados en los literales a. y/o b. del presente numeral 9.3, de ser el caso que ocurra/n.

Cualquiera de estos supuestos deberá ser comunicados oportunamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

9.24 Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos señalados en el numeral 9.3., incluyendo el plazo de gracia, LA VENDEDORA no estará en incumplimiento y, en consecuencia, no asumirá ninguna responsabilidad al respecto ni pago de penalidad ni indemnización alguna a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del ANEXO II, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento del numeral 9.5 siguiente.

9.25 Una vez que se verifique: (i) que se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a EL/LOS INMUEBLE/S y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de LA VENDEDORA; (ii) que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que EL/LOS COMPRADOR/ES hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que EL/LOS COMPRADOR/ES firmen y/o entreguen a LA VENDEDORA los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES conforme a lo señalado en el literal e) del numeral 1.4 de la cláusula primera del presente contrato; (v) que EL/LOS COMPRADOR/ES hayan cumplido con pagar a LA VENDEDORA los conceptos enumerados en el numeral 12.10 de la cláusula décimo segunda; y (vi) que EL/LOS COMPRADOR/ES se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario; LA VENDEDORA entregará EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del ANEXO II, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. LA VENDEDORA citará a EL/LOS COMPRADOR/ES para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

9.26 Para efectos de formalizar la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S materia del presente contrato, LA VENDEDORA citará por correo electrónico o carta a EL/LOS COMPRADOR/ES, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega y suscripción del acta respectiva. Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad.

Si EL/LOS COMPRADOR/ES no concurren/a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que EL/LOS INMUEBLE/S han sido debidamente entregados por LA VENDEDORA y recibidos por EL/LOS COMPRADOR/ES conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

9.27 EL/LOS COMPRADOR/ES deberán cancelar a LA VENDEDORA el primer mes de mantenimiento, servicios comunes y servicio de administración de EL/LOS INMUEBLE/S como requisito previo para que proceda la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de EL/LOS INMUEBLE/S a partir de la entrega de los mismos. EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a LA VENDEDORA a contratar por cuenta de él/ellos a una persona natural o jurídica para que se encargue de la administración del Conjunto Residencial por un plazo mínimo de seis (6) meses, contabilizado desde la entrega del primer inmueble del Conjunto Residencial, donde se ubica EL/LOS INMUEBLE/S. Transcurrido dicho plazo, será responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES y los demás propietarios el ratificar a dicho administrador o designar a un nuevo administrador definitivo. Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de EL/LOS COMPRADOR/ES una vez inscrito en los Registros Públicos.

9.28 EL/LOS COMPRADOR/ES deberán asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de EL/LOS INMUEBLE/S, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurren/a la citación para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S referida en el párrafo precedente.

9.29 La entrega de EL/LOS INMUEBLE/S se efectuará únicamente a EL/LOS COMPRADOR/ES quien/es deberá/n apersonarse para proceder con dicha entrega. En caso uno de ellos no pudiera estar presente en la entrega, deberá otorgar poder con firma legalizada a un tercero a fin de que este, en su nombre y representación pueda recibir EL/LOS INMUEBLE/S. El poder otorgado deberá indicar que el apoderado se encuentra facultado para recibir EL/LOS INMUEBLE/S y suscribir todos los documentos correspondientes al acto de entrega.

9.30 EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias a recibir los bienes y servicios comunes no esenciales conforme éstos se encuentren debidamente habilitados y sean puestos a su disposición por LA VENDEDORA. Para esos efectos, LA VENDEDORA notificará a EL/LOS COMPRADOR/ES la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una anticipación de máximo cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes no esenciales respectivos, firmando el acta correspondiente. Las llaves, si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes no esenciales, serán entregados al administrador y puestas a disposición de los propietarios a través de éste. A partir de dicha fecha, y aun en el caso en que no se presentará ningún propietario a la entrega, el uso y mantenimiento de los bienes y servicios entregados será responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES y los demás propietarios.

#### DECIMA.- POSIBLE ENTREGA DE LA POSESIÓN DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCION DE LA CLAUSULA ADICIONAL DE PERFECCIONAMIENTO

10.7 Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente Contrato, con excepción del acápite (ii), LA



SERIE B N° 17258331

DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UNO

VENDEDORA podrá entregar la posesión de EL/LOS INMUEBLE/S a favor del titular del Certificado de Participación antes que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será comunicado al titular del Certificado de Participación de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.

10.8 Las partes acuerdan expresamente que en ningún caso la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S estará condicionada a la obtención de la Conformidad de Obra y/o la inscripción de la declaratoria de fábrica.

10.9 Si el titular del Certificado de Participación se encontrara en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S en el eventual caso que se produjera un incumplimiento en el pago del precio de venta o un incumplimiento al Contrato de Crédito Hipotecario y como consecuencia de dicho incumplimiento el BANCO procediera a la ejecución de la garantía mobiliaria, según lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato, (i) el titular del Certificado de Participación quedará obligado a desalojar EL/LOS INMUEBLE/S dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA, efectuado a solicitud del BANCO; y (ii) LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA- de requerirlo así el BANCO - otorgarán poder al BANCO para que inicie y siga el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquel que se encuentre en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S.

**DECIMO PRIMERA.- LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO**

En ningún caso será LA FIDUCIARIA responsable por EL/LOS INMUEBLE/S, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con EL PROYECTO o por las obligaciones asumidas por LA VENDEDORA derivadas del presente documento.

LA FIDUCIARIA solo será responsable de restituir EL/LOS INMUEBLE/S una vez que se hayan verificado las condiciones indicadas en el numeral 2.2 de la cláusula segunda del presente Contrato y las establecidas en los Contratos de Fideicomiso.

**DECIMO SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES**

12.27 Pagar el precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en los literales B y E del ANEXO II.

12.28 Firmar el contrato de crédito hipotecario con el BANCO, así como la escritura pública del referido contrato de crédito hipotecario, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que cualquiera de dichos documentos se encuentren listos para la firma.

12.29 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.

De igual forma, suscribir cualquier documento público y/o privado, adendas y/o cláusulas adicionales al presente Contrato, así como las escrituras públicas de los referidos documentos, que se requieran para obtener la inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que cualesquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.

12.30 Efectuar la inscripción del dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a su favor en Registros Públicos y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.

12.31 Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.

12.32 Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a EL/LOS INMUEBLE/S, de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo quinta del presente contrato, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con EL/LOS INMUEBLE/S a partir de la fecha de entrega de los mismos.

12.33 Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s interno/s, el/los mismo/s que serán entregados oportunamente por LA VENDEDORA y al Manual de Convivencia, que le será entregado por LA VENDEDORA al momento de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S.

12.34 Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el literal e) del numeral 1.4 de la cláusula primera de este contrato.

12.35 Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública que la presente minuta origine para LA VENDEDORA.

12.36 Reintegrar o reembolsar a LA VENDEDORA todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de EL/LOS COMPRADOR/ES siempre y cuando EL/LOS COMPRADOR/ES no cumpliera/n con pagar en su debido momento a la entidad financiera como son, y sin que esta numeración sea taxativa sino meramente enunciativa, las siguientes: Tasación, Estudios de Título, Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S que se haya cumplido con pagar a LA VENDEDORA todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral 9.5. de la cláusula novena del presente contrato.

12.37 A reembolsar a favor de LA VENDEDORA todos los costos, gastos y/o demás conceptos que ésta haya tenido que asumir o pagar como consecuencia del incumplimiento de EL/LOS COMPRADOR/ES de cualquiera de las obligaciones asumidas por éste en su respectivo contrato de

crédito hipotecario.

12.38 **EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen indefectiblemente a no efectuar modificaciones a **EL/LOS INMUEBLE/S** ni a las áreas comunes de la presente etapa de **EL PROYECTO** hasta que se cuente con la conformidad de obra de la presente etapa de **EL PROYECTO**.

De no cumplir con lo estipulado anteriormente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** serán responsables ante los demás propietarios y ante **LA VENDEDORA** respecto de cualquier retraso, daño y/o perjuicio que se pudiera generar por dichas modificaciones y por el retraso que podría implicar la conformidad de obra de la presente etapa de **EL PROYECTO**, por lo que **EL/LOS COMPRADOR/ES** asumirán la responsabilidad correspondiente.

Queda claramente establecido que los **EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen a brindar todas las facilidades para las visitas e inspecciones por parte de la Municipalidad Provincial del Callao, y cualquier otro requerimiento que **LA VENDEDORA** solicite para que pueda realizar todos los trámites de Conformidad de Obra, Declaratoria de Fábrica e Independización.

12.39 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y autorizan que, conforme a la normativa aplicable, en las áreas de propiedad exclusiva y/o comunes de la presente etapa de **EL PROYECTO** y/o **EL PROYECTO** podrán pasar tuberías, cables, ductos u otros, por lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES**, deberán tomar las precauciones en caso ejecuten trabajos que pudieran afectar dichas instalaciones, los mismos que deberán realizarse luego de la Conformidad de obra de la presente etapa de **EL PROYECTO**. Asimismo, es obligación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** que, de manera previa a cualquier trabajo, soliciten a las autoridades competentes las licencias necesarias y consulten los planos respectivos que se encontrarán en el municipio correspondiente.

#### **DECIMO TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

13.17 Las Partes acuerdan que el presente contrato de Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por **LA VENDEDORA**, en caso se presente alguna de las siguientes causales:

- r) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- s) En caso de que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine.
- t) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no suscriban el Contrato de Crédito Hipotecario y/o la escritura pública del mismo contrato, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que cualquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.
- u) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que el documento se encuentra listo para la firma.
- v) En el caso de que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no entreguen toda la información que le haya sido requerida por el **BANCO** dentro del plazo señalado en el literal c) del numeral 4.2. del presente Contrato.
- w) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el pago de las cuotas del Plan Ahorro y/o de la Cuota Inicial.
- x) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el marco del Crédito Hipotecario y/o del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA**, ya sea por escrito o por correo electrónico.
- y) Que el Banco de Crédito del Perú - BCP no haya aprobado las líneas para la construcción de la presente etapa de **EL PROYECTO**.
- z) Que la Municipalidad Provincial del Callao no expida la resolución de licencia de edificación de la presente etapa de **EL PROYECTO** hasta la fecha señalada en el literal A del ANEXO II del presente Contrato y **EL/LOS COMPRADOR/ES** no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a) y/o b) precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para que en un plazo no mayor de quince (15) días calendario satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el Contrato quedará resuelto de pleno derecho.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales c), d), e), f), g), h) y/o i) precedentes, **LA VENDEDORA** estará facultada para resolver el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial del hecho por parte de **LA VENDEDORA**, conforme a lo estipulado en el artículo 1430 del código civil.

13.18 En caso se produjera la resolución contractual por cualquiera de las causales descritas y de acuerdo con lo regulado en el numeral 13.1, **LA VENDEDORA** mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados, además de las penalidades e intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento, de ser el caso aplicables. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará los importes entregados por **EL/LOS COMPRADOR/ES** al pago de los conceptos antes señalados.

**LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.

Lo señalado en este numeral no será aplicable cuando ocurra una de las causales descritas en los literales h) y/o i) del numeral 13.1 anterior.

13.19 Los únicos escenarios en los que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados en las cuentas señaladas en este Contrato será: a) cuando ocurra uno de los supuestos contemplados en los literales h) y/o i) del numeral 13.1 anterior, o b) aquél en que el



SERIE B N° 17258332

DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS

BANCO no califique positivamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/os (i) haya/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con las mensualidades del Pian Ahorro y/o el pago del íntegro de la Cuota Inicial, (ii) hayan cumplido con presentar información completa y veraz al **BANCO** para su calificación, y (iii) no haya/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ante el escenario antes descrito ocasionará la resolución automática del presente contrato sin requerir la suscripción de documento adicional alguno más que una carta notarial de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** junto con la comunicación del **BANCO** a **LA VENDEDORA** señalando la descalificación. En cualquiera de esos casos, la devolución procederá dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la recepción de la carta notarial señalada en el presente párrafo, sin penalidades ni intereses de ningún tipo.

**13.20** Producida la resolución, este Contrato quedará sin efecto y **LA VENDEDORA** reasumirá la posesión y el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, quedando en completa libertad para disponer de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la forma que juzguen conveniente no teniendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.

**13.21** En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ya hayan tomado posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S**, éste/os deberá/n cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de **LA VENDEDORA** dentro de los quince (15) días calendario de haberle/s sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a S/. 100.00 (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**; sin perjuicio de la aplicación del monto establecido en el numeral 13.2 anterior en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA**.

**13.22** Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso; precisándose que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no tiene derecho de retención sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** pudiendo **LA VENDEDORA** solicitar la demolición por cuenta y costo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrán retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.

**13.23** Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga los fondos suficientes o el financiamiento adecuado para el desarrollo de la presente etapa de **EL PROYECTO**, así como el desembolso de este último, hecho que será comunicado por **LA VENDEDORA**. De ocurrir este supuesto, **LA VENDEDORA** devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación.

**13.24** Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución del monto remanente que pudiera existir luego de aplicado lo estipulado en esta cláusula, conforme con los procedimientos regulados en los Contratos de Fideicomiso.

#### DECIMO CUARTA.- CARGAS Y GRAVAMENES

Conforme a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el Terreno se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA**, libre de cargas y gravámenes. Sin perjuicio de lo señalado, **LA VENDEDORA** deja expresa constancia que, al momento de la transferencia registral de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, sobre éstos no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y disposición, salvo por las servidumbres que eventualmente se constituyan vinculadas a **EL PROYECTO**.

#### DÉCIMO QUINTA.- TRIBUTOS

**15.9** Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de entrega y/o puesta a disposición de éstos.

**15.10** En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** por causas imputables al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA**) de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de cumplimiento de lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES** o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los reembolsos y/o pagos de los conceptos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o el titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el reembolso y/o pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el **BANCO** en lo que le corresponda.

**15.11** Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea este impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulten afectos **EL/LOS INMUEBLE/S** que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, será de responsabilidad de quien sea el obligado de conformidad con la legislación pertinente.

15.12 A la fecha de entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S, el titular del Certificado de Participación suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que EL/LOS INMUEBLE/S se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S se retrase por causas imputables al titular del Certificado de Participación.

#### **DÉCIMO SEXTA. - GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES**

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para LA VENDEDORA, de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta, adendas y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular del Certificado de Participación.

#### **DÉCIMO SEPTIMA. - DOMICILIO DE LAS PARTES Y COMUNICACIONES**

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del ANEXO I, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Asimismo, se tendrán por válidas las comunicaciones que LA VENDEDORA dirija a EL/LOS COMPRADOR/ES al correo electrónico que se señala en el literal A del ANEXO I. Cualquier modificación de los domicilios o del correo electrónico de EL/LOS COMPRADOR/ES deberá ser notificada a la otra parte por escrito con firma/s legalizada/s y cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, se entenderá que las comunicaciones a EL/LOS COMPRADOR/ES que se realicen a la dirección de EL/LOS INMUEBLE/S, son debidamente válidas, a menos que EL/LOS COMPRADOR/ES brinden instrucción distinta a LA VENDEDORA, mediante carta con firma/s legalizada/s.

#### **DÉCIMO OCTAVA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA**

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

#### **DÉCIMO NOVENA. - DECLARACIÓN DE EL/LOS COMPRADOR/ES**

EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y se obligan a respetar todas las disposiciones establecidas en el presente contrato. En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

#### **VIGÉSIMA.- CONSENTIMIENTO**

Mediante la suscripción del presente documento EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a LA VENDEDORA a tratar la información personal de EL/LOS COMPRADOR/ES consignada en el proceso de compra para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, EL/LOS COMPRADOR/ES autorizan a LA VENDEDORA a transferir a terceros vinculados a EL PROYECTO, tales como el banco que financia EL PROYECTO y/o LA FIDUCIARIA, según corresponda, dicha información para los fines que considere conveniente para el cumplimiento de todas las obligaciones que pudieran surgir como consecuencia de la presente relación contractual y/o comercial; así como para proyectar estadísticas o análisis de ventas, promocionar u ofrecer nuevos proyectos inmobiliarios, enviar encuestas de satisfacción de atención al cliente y/o realizar sondeos.

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado. Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo señalado en el literal B del ANEXO I con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de LA VENDEDORA cuya dirección aparece señalada en el ANEXO I del presente contrato.

#### **VIGÉSIMO PRIMERA. - PODER DE REPRESENTACIÓN**

EL/LOS COMPRADOR/ES otorgan desde ya, a LA VENDEDORA poder para que ésta última los represente ante la Junta de Propietarios, en tanto no se haya efectuado la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, de acuerdo con lo establecido en la cláusula novena del CONTRATO.

#### **VIGÉSIMO SEGUNDA. - INFORMACIÓN SOBRE LOS CONSUMOS DE AGUA Y ELECTRICIDAD**

EL/LOS COMPRADOR/ES de EL/LOS INMUEBLE/S se obliga/n 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 seis meses (06) contados a partir de la entrega de la vivienda, en adición EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a brindar al Fondo MIVIVIENDA S.A. dicha información por un plazo complementario de dieciocho meses (18).

#### **VIGÉSIMO TERCERA. - AUTORIZACIÓN DEL USO DE DATOS PERSONALES**



DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES

EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a LA VENDEDORA, dar a conocer sus datos personales, así como la información referida a los servicios de consumo de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda) de EL/LOS INMUEBLE/S, proporcionando dicha información al Fondo MIVIVIENDA S.A. para fines de monitoreo y evaluación de impactos del Programa "Mivivienda Sostenible".

**VIGÉSIMO CUARTA. - AUTORIZACIÓN DE VERIFICACIÓN FÍSICA DEL PROYECTO**

EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n la verificación física de EL/LOS INMUEBLE/S, la cual podrá ser realizada por el Fondo MIVIVIENDA S.A. o terceros en el momento en el que esta lo considere necesario previa coordinación con el representante del promotor inmobiliario o propietario de EL/LOS INMUEBLE/S.

La información de consumos deberá extraerse periódicamente, según le sea conveniente a LA VENDEDORA, al 10% de las viviendas beneficiadas en el Programa Mivivienda Sostenible y remitida al FMV como parte del proceso de verificación de cumplimiento del Plan de Comunicación de LA VENDEDORA.

**VIGÉSIMO QUINTA. - CUMPLIMIENTO DE LEYES Y POLÍTICAS ANTICORRUPCIÓN DEL GRUPO AENZA S.A.A.**

AENZA S.A.A. (en adelante "Grupo Aenza") de la cual forma parte LA VENDEDORA, actúa de manera ética y profesional, cumpliendo de manera estricta con las Leyes Anticorrupción que le resultan aplicables, tanto en el país, como en el extranjero. Por lo tanto, prohíbe expresamente que cualquier persona (natural o jurídica) con la que se relacione, ofrezca, realice pagos ilegales o entregue Algo de Valor a Funcionarios Públicos, Personas de Interés o terceros involucrados, con la finalidad de obtener o conservar para sí o para el Grupo Aenza, negocios, operaciones comerciales, licencias, permisos u otras ventajas inapropiadas.

EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer, entender y cumplir, en lo que le sea aplicable, la Carta Ética, Código de Conducta y Política Anticorrupción del Grupo Aenza, documentos que se actualizan periódicamente y se encuentran disponibles en la página web que aparece en el literal B del ANEXO I.

Sobre la base de lo anterior, EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que los fondos utilizados en el presente vínculo comercial no se han generado como consecuencia de una actividad ilegal vinculada con delitos de corrupción de funcionarios o corrupción entre privados.

EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que todas las actividades a ser desarrolladas en virtud del presente contrato serán realizadas en estricto cumplimiento de las Leyes Anticorrupción y las políticas internas del Grupo Aenza en esta materia. Del mismo modo, EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete a actuar de manera diligente para asegurar que sus Terceros Involucrados conozcan y cumplan con las leyes señaladas en esta cláusula, realizando "verificaciones Anticorrupción" preventivas, manteniendo los registros que considere apropiados e informando a LA VENDEDORA cuando este lo requiera, durante el plazo del Contrato.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete a que, si en cualquier momento, toma conocimiento o tiene razones para sospechar de una potencial oferta, promesa o autorización de pago indebido con el propósito de obtener una ventaja inapropiada en el marco de la ejecución del presente contrato, informará inmediatamente a LA VENDEDORA por escrito.

Queda expresamente establecido que LA VENDEDORA podrá resolver este Contrato si considera de buena fe que EL/LOS COMPRADOR/ES ha violado, pretende violar, o ha ocasionado una violación a las Leyes Anticorrupción o a cualquier obligación contenida en la presente cláusula. En el supuesto de resolución, al amparo de lo dispuesto en esta cláusula LA VENDEDORA tendrá el derecho de suspender las obligaciones a su cargo con relación a este Contrato, a su discreción, y no será responsable de reclamaciones por daños y perjuicios o pérdidas relacionadas con el incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES de las Leyes Anticorrupción. En tales supuestos, EL/LOS COMPRADOR/ES deberá reparar y mantener indemne en todo momento a LA VENDEDORA y al Grupo Aenza, sus accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, y empresas vinculadas ante cualquier reclamación, daño o pérdida.

Para efectos de la presente cláusula, aplicarán las siguientes definiciones:

"Leyes Anticorrupción": Ley N° 27693 y sus modificaciones; Resolución SBS N° 486-2008 y su modificatoria; D.L. N° 1249; Leyes que regulan la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas por delitos de corrupción (Ley N° 30424 y sus modificaciones), así como las disposiciones de la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos de Norteamérica conocida como "FCPA".

"Algo de valor" incluye, pero no se limita a dinero (efectivo, descuentos, créditos), servicios (médicos, educación u otros), regalos (Joyería, autos, ropa, arte, equipos, tratamientos, etc.), viajes (boleto de avión, hoteles, etc.), donaciones benéficas, entre otros.

"Funcionario Público" significa: (1) Cualquier persona que ocupe un cargo oficial, como empleado (a tiempo completo o parcial), funcionario o director, con cualquier gobierno, agencia, departamento o instrumento de la misma, incluyendo una empresa propiedad del estado o controlada por el estado (2) Miembros de las Fuerzas Armadas; (3) Funcionarios de organizaciones internacionales públicas como las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, u otras similares; (4) cualquier persona que "desempeñe una función oficial", como una delegación de autoridad del gobierno para desempeñar funciones oficiales, incluida una asignación específica del proyecto.

"Persona de Interés" significa: (a) un funcionario público como se define líneas arriba; (b) un partido político, un funcionario de un partido político (incluyendo miembros de consejo consultivo o consejo ejecutivo de un partido político) o un candidato a un cargo político; (c) un miembro de familia inmediata, como un parente, cónyuge, hermano o hijo de una persona en la categoría (a) o (b).

**"Terceros involucrados"**: Accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, agentes, representantes, empleados, consultores, intermediarios, contratistas, socios comerciales y demás personas que actúen en nombre de una empresa para la ejecución del presente contrato.

**"Corrupción de funcionarios"**: se incluyen en este concepto aquellos delitos que se encuentran tipificados en el Título XVI del Libro Segundo del Código Penal (delitos contra la administración pública).

**"Corrupción entre privados"**: se refiere a las conductas punibles recogidas en los artículos 241-A y 241-B del Código Penal.

**PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL. - PODER IRREVOCABLE**

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en Registros Públicos de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como, de la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyan a favor del **BANCO** y la emisión –en caso así lo solicite el **BANCO** al Registro de Predios de la Oficina Registral competente- del Título de Crédito Hipotecario Negociable ("TCHN"), en caso corresponda.

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153º del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.**, con RUC N° 20493040643 y/o **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:

27. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento, así como las cláusulas de restitución de dominio, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **EL/LOS INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.

28. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca de **EL/LOS INMUEBLE/S** objeto del presente Contrato a favor del **BANCO**, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por el **BANCO** para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Asimismo, 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.

29. Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o de la hipoteca que recaiga sobre éste/s a favor del **BANCO** que financió la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación, y/o de las áreas, linderos y medidas perimétricas de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como de la/s Partida/s Registral/es en la/s que se encuentran inscrito/s **EL/LOS INMUEBLE/S** como bienes independiente/s y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo cualquiera de **LOS APODERADOS** suscribir y/u otorgar las Minutas y/o Escrituras Públicas que se requieran.

30. 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, 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, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** en representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

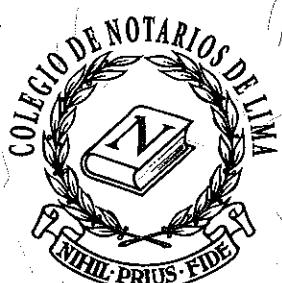
31. Realizar ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para que **EL/LOS COMPRADOR/ES** figure como nuevo propietario de **EL/LOS INMUEBLE/S**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes, entendiéndose dentro de estas entidades a las empresas prestadoras de servicios públicos.

32. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADOR/ES** facultan a **LOS APODERADOS** a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder.

33. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizan a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo con la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo con la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas modificatorias, sustitutorias y complementarias.

34. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.

35. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o períodos mayores a un (1) año en caso sean permitidos por ley antes de su terminación.



SERIE B N° 17258334

DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO

Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 8 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero; y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos (i) la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y (ii) la constitución de hipoteca que recae sobre éste/os a favor del **BANCO** que financió la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso.

El presente poder irrevocable comprende, sin limitación, la facultad para celebrar y presentar todos y cada uno de los documentos o instrumentos públicos o privados, incluyendo, sin limitarse a, modificaciones, aclaraciones, solicitudes o, en general, documentos de cualquier naturaleza ante cualquier persona en relación con las facultades señaladas en los párrafos anteriores.

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Asimismo, se deja expresa constancia que este poder no exonera a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Régistros Públicos.

Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que, en el hipotético caso que no se haya inscrito en el Registro correspondiente la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyeron a favor del **BANCO**, dentro del plazo máximo legal del poder irrevocable descrito en la presente cláusula adicional, OTORGAN un PODER ESPECIAL a favor de **LOS APODERADOS** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil.

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no asumen responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no serán responsables por los actos que realicen en ejecución de las facultades recibidas a través del presente poder irrevocable siempre que no hayan actuado con negligencia o dolo en el ejercicio de tales facultades".

#### **SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: GARANTÍAS Y SERVICIO POST VENTA**

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

2.1.16 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 o edificio, se considerará como fecha de entrega para el cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria de la respectiva torre o edificio.

2.1.17 Para las/los áreas/bienes comunes no esenciales, el plazo se contabilizará desde la entrega y/o puesta a disposición de éstas/os a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, a quienes se les entregará los manuales, dossiers y demás documentos correspondientes a la garantía, así como los cronogramas de mantenimiento de los mismos.

Una vez entregados, los bienes/áreas comunes no esenciales, **LA VENDEDORA** se exime de cualquier responsabilidad, respecto de la validez de la garantía, si es que los bienes/áreas comunes no esenciales, han sido manipulados por terceros distintos de la empresa fabricante, proveedores o personal técnico autorizado, de éstos dos primeros, para efectuar dichas trabajos de reparaciones o mantenimiento; o la Junta Provisional/Delegados/Representantes no hayan cumplido con las fechas establecidas en los cronogramas de mantenimiento, brindados para cada bien/área, al momento de la entrega.

2.1.18 El plazo de garantía para el caso de aspectos estructurales es el establecido en el artículo 80º del Código de Protección y Defensa del Consumidor, contabilizado desde emitido el Certificado de Conformidad de Obra por parte de la Municipalidad respectiva.

2.1.19 La garantía no incluye atenciones derivadas del comportamiento ordinario de los materiales de construcción y de acabados tales como fisuras y ondulaciones, lo que ha sido oportunamente aceptado por **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el anexo informativo suscrito al momento de separar **EL/LOS INMUEBLE/S**.

2.1.20 La garantía respecto a los equipos y condiciones de prestación del servicio de gas natural son de cargo de la empresa prestadora del servicio, o en su defecto, quien ésta última designe o subcontrate para su ejecución. Las condiciones y plazos de vigencia de dicha garantía se encuentran contempladas en el contrato para el suministro de gas y/o documento de cesión de contrato que **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscriben a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** cuya conformidad han brindado en virtud del presente Contrato.

2.1.14 En relación con el servicio de Post Venta, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/a permitir a los trabajadores designados por **LA VENDEDORA**, el acceso a **EL/LOS INMUEBLE/S**, además de brindar las facilidades que a criterio de **LA VENDEDORA** resulten necesarias para desarrollar la atención a los requerimientos realizados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se entiende que dentro de las facilidades que debe/n considerar **EL/LOS COMPRADOR/ES**, se encuentra el atender al personal designado al día y hora programada, lo cual será coordinado previamente entre **EL/LOS COMPRADOR/ES** y **LA VENDEDORA**.

En tal sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior, son indispensables para la atención del Servicio Post-Venta. Es responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** trasladar esta obligación a cualquier persona que resida en **EL/LOS INMUEBLE/S** bajo cualquier título (en adelante, los **RESIDENTES**).=====

En caso de que **EL/LOS COMPRADOR/ES** o los **RESIDENTES**, no haya/n brindado el acceso y las facilidades referidas a **LA VENDEDORA**, ésta suspenderá su requerimiento de atención hasta que **EL/LOS COMPRADOR/ES** vuelvan a impulsar el mismo. **LA VENDEDORA** no asumirá responsabilidad alguna por cualquier acto u ocurrencia durante la suspensión del requerimiento y que no haya podido ser atendida por parte del Servicio Posventa.=====

2.15 Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES**, los **RESIDENTES** y/o persona autorizada, se obliga/n a brindar el acceso y las facilidades del caso para la atención del servicio Posventa en relación con las áreas y/o bienes comunes y de afectaciones a los inmuebles de otros propietarios de **EL PROYECTO**. **EL/LOS COMPRADOR/ES** asumirán las consecuencias directas que dicha omisión u obstrucción, genere respecto a las afectaciones a terceros y/u otros propietarios de **EL PROYECTO**, en caso se negaran a facilitar el ingreso y/o trabajos respectivos.=====

2.16 En el caso de pérdida de la Garantía establecida en el segundo párrafo del numeral 2.1.2 anterior, la Junta Provisional/Delegados/Representantes, no podrán exigir a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** que brinde el Servicio Post Venta de las áreas/bienes comunes.=====

#### **TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: PROMOCIÓN DEL PROYECTO**

Por la presente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** y a los terceros que este último contrate, a efectuar las labores de promoción, difusión y marketing de **EL PROYECTO** en las áreas comunes de la presente etapa de **EL PROYECTO**, comprometiéndose a permitir el ingreso a **EL PROYECTO** y a no obstaculizar la colocación de publicidad que **LA VENDEDORA** considere necesaria para la debida difusión y promoción de los proyectos inmobiliarios en las áreas comunes de **EL PROYECTO**, ya sea en las paredes o rejas perimetrales o terrazas disponibles en la fachada de **EL PROYECTO**, todo esto sin costo alguno y mientras se siga ejecutando y/o promoviendo **EL PROYECTO**.=====

#### **CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD DE ANEXOS**

**LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran estar conforme con la información consignada en los **ANEXOS I, II y III** del presente **CONTRATO**; y, con el contenido de los planos de **EL/LOS INMUEBLE/S** y los documentos técnicos adjuntos que forman parte integrante del presente **CONTRATO**.=====

Finalmente, **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiestan que la suscripción del presente **CONTRATO** se ha realizado de forma consensuada sin que medie dolo, intimación o vicio de voluntad alguno que afecte la validez de las estipulaciones del presente documento y sus anexos.=====

#### **QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: DEFENSORIA DEL CLIENTE INMOBILIARIO (DCI)**

**EL/LOS COMPRADOR/ES** tendrá/n la facultad de recurrir ante la Defensoría del Cliente Inmobiliario ([www.dci.pe](http://www.dci.pe)), en adelante DCI, a fin de interponer cualquier reclamo por una o más controversia(s) surgida(s) a raíz del presente Contrato y en tanto no satisfaga sus expectativas en su calidad de consumidor final según lo ofrecido por **LA VENDEDORA**. La DCI es una asociación sin fines de lucro con personería jurídica independiente y autónoma cuyo fallo final es de carácter vinculante, definitivo e inapelable para **LA VENDEDORA**. **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrá/n acceder a dicho servicio en forma gratuita, sometiéndose a los reglamentos y directrices que regulan el procedimiento de reclamo. Siendo entidades independientes, **LA VENDEDORA** no se responsabiliza por el servicio a cargo de la DCI ni por sus actuaciones y resoluciones. La interposición de reclamos ante la DCI no perjudica el derecho de **EL/LOS COMPRADOR/ES** para recurrir ante cualquier otro fuero establecido por el ordenamiento legal vigente.=====

Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de ley y haga los insertos correspondientes, cursando los partes correspondientes a Régistros Públicos, una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.=====

**EL/LOS COMPRADOR/ES** =====

**EL/LOS COMPRADOR/ES** =====

**LA VENDEDORA** =====

**LA VENDEDORA** =====

**LA FIDUCIARIA** =====

**LA FIDUCIARIA** =====

Lima, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

**ANEXO D** =====

"**ANEXO 4**" =====

**ETAPAS** =====



Catálogo de Recursos de Línea Catalogo de Recursos de Línea

DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO

| proyecto   | tipo de la unidad principal | edificio | dpto 1 | dpto 2 | est 1 | apellidos          | nombres            | estado civil  | apellidos conyuge | nombres conyuge    | dni conyuge            | firmado      |
|--|-----------------------------|----------|--------|--------|-------|--------------------|--------------------|---------------|-------------------|--------------------|------------------------|--------------|
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 903    |        |       | LEZAMA DUEÑAS      | DIEGO FIDEL        | 74075<br>204  | soltero           |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 805    |        |       | VELASQUEZ COTITO   | MARIA DEL PILAR    | 21858<br>752  | soltero           |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 203    |        |       | GUERRERO GUZMAN    | CARMEN ROSA        | 06108<br>397  | divorciado        |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 410    |        |       | ARCELLES MARCHAND  | MIGUEL ANGEL       | 46422<br>113  | soltero           |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 504    |        |       | Nova Perasso       | Santino Stefano    | 70689<br>375  | soltero           |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 308    |        |       | NORIEGA CORTEZ     | MARIA NOELIA       | 72261<br>076  | soltero           |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 204    |        |       | STARKE BULEJE      | HUMBERTO ENRIQUE   | 47579<br>101  | soltero           |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 100    |        |       | MONTALVO VEGA      | LUIS GIANFRANCO    | 46482<br>481  | soltero           |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 4      |        |       | VELA VASQUEZ       | KATHERINE SCARLETT | 46177<br>509  | soltero           |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 807    |        |       | JULON PAITAN       | GABRIELA           | 47848<br>335  | soltero           |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 150    |        |       | CARRILLO JORGE     | MARIANA DEL CARMEN | 74992<br>488  | soltero           |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 8      |        |       | COLMENARES FARRERA | OBIMAR ANGELY      | 00379<br>8954 | divorciado        |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 120    |        |       | NAVARRO WILLIAM    | FREDDY             | 07877<br>617  | casado            | NESTAREZ GUTIERREZ | MARIA LUZ 2182400<br>1 | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 8      |        |       | THACHIRA           |                    |               |                   |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 140    |        | 9     | GUTIERREZ NAVARRO  |                    |               |                   |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 5      |        |       | SANDI FALCON       | KHARINA            | 47256<br>850  | divorciado        |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 120    |        |       |                    | THACHIRA           |               |                   |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 4      |        |       |                    |                    |               |                   |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 208    |        | 86    | JUJUP CAMPO        | GREGORIA           | 08921<br>993  | soltero           |                    |                        | SI           |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento                | 01       | 605    |        |       | JIMENEZ CARAZAS    | SEBASTIAN JOEL     | 72035<br>046  | casado            | Bellido Villagrav  | Flavia Ynez            | 7146812<br>8 |

|                        |                 |    |       |                    |                     |            |            |  |  |    |
|------------------------|-----------------|----|-------|--------------------|---------------------|------------|------------|--|--|----|
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 402   | CASTRO RODRIGUEZ   | ALEJANDRO JAVIER    | 00402 9477 | soltero    |  |  | SI |
| Condominio Residencial |                 |    |       | MONTERO COTTOS     | SHIRLEY OLINDA      | 44360 908  | divorciado |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 120 2 | FELIPA SIESQUEN    | KATHERINE DENISSE   | 46020 631  | divorciado |  |  | SI |
| Condominio Residencial |                 |    |       | PARI SUCA          | CARMEN              | 42540 008  | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 130 2 | VANINI BARBA       | ALYSSA CRISTINA     | 70351 652  | soltero    |  |  | SI |
| Condominio Residencial |                 |    |       | HUAMANCHUMO ARCE   | JOSE OMAR           | 75506 656  | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 604   | Ruiz Peña          | Nicolle Dayana      | 70821 139  | soltero    |  |  | SI |
| Condominio Residencial |                 |    |       | REYNA QUISPE       | CESAR ANDRES        | 43501 035  | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 810   | Barrera Sánchez    | Jennifer Brigitte   | 71458 571  | soltero    |  |  | SI |
| Condominio Residencial |                 |    |       | Tanchiva Upachituy | Alex                | 44500 817  | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 110 5 | DURAND GUTIERREZ   | MAYRA KATHERINE     | 71478 052  | soltero    |  |  | SI |
| Condominio Residencial |                 |    |       | LOZADA RUIZ        | RODRIGO             | 44038 353  | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 130 4 | Cardena Hurtado    | Vanessa             | 71799 455  | divorciado |  |  | SI |
| Condominio Residencial |                 |    |       | CRISPIN MEZA       | ROSA GISELA Mendoza | 71976 330  | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 510   | Pecchuanca         | DAREM ROLF          | 47593 767  | soltero    |  |  | SI |
| Condominio Residencial |                 |    |       | Mendoza            |                     |            |            |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | estacionamiento | 01 | 305   | ROMERO GOMEZ       | DIEGO JAIR          | 70052 499  | soltero    |  |  | SI |
| Condominio Residencial |                 |    |       | ANICAMA            | KENYI               | 46789 630  | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 82    | ROMERO GOMEZ       | DIEGO JAIR          | 70052 499  | soltero    |  |  | SI |
| Condominio Residencial |                 |    |       | ANICAMA            | KENYI               | 46789 630  | soltero    |  |  | SI |



SERIE B N°17258336

DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS

|                        |                        |                 |    |     |                   |                   |                          |            |                                   |               |                  |
|------------------------|------------------------|-----------------|----|-----|-------------------|-------------------|--------------------------|------------|-----------------------------------|---------------|------------------|
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 209 | 95                | HUAMAN MACEDO     | FLAVIANO DEMETRIO        | 06104 670  | soltero                           |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 304 |                   | NEGRETE AGUILAR   | JHORELY LISBETH          | 75758 440  | soltero                           |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 202 | 85                | AGUILAR ALVAREZ   | JOSE FERNANDO            | 07867 577  | casado                            | CHANG GAMARRA | NANCY VERONICA 6 |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 100 | ISLA IBARRA       | ALEJANDRO CARLOS  | 74921 493                | soltero    |                                   |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 5   | ROMERO GOMEZ      | DIEGO JAIR        | 70052 499                | soltero    |                                   |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 707 | CHAVARRI ESQUIVEL | FERNANDO RAUL     | 74076 954                | soltero    |                                   |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 704 | SERRADA           | HEYWARD JESUS     | 00296 8197               | soltero    |                                   |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 120 | 81                | CASTILLO LIÑAN    | JOHN FELIX GUILLERMO     | 44527 591  | divorciado                        |               |                  |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 405 | VIDAL CORDOVA     | ORIANA MELANIE    | 76967 652                | soltero    |                                   |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 140 | OCHOA GABRIEL     | JONATHAN MISAEL   | 71276 903                | casado     | ALBUJAR SUCUIPE                   | MAYRA ROSMERY | 4747782 4        |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 206 | ACUÑA             | ROSENDO ANTONIO   | 40910 385                | soltero    |                                   |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 207 | 53 GUERRERO       | ROSENDO           | 40910                    | soltero    |                                   |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 121 | 79 RONDAN         | MERCEDES YOLANDA  | 43927 946                | soltero    |                                   |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 0   | HUAMANI           | ELISABETH FLOR    | 41117 601                | divorciado |                                   |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 505 | PEÑA SALINAS      | Jacqueline Junett | 45168 460                | soltero    |                                   |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 110 | Vileta Taza       | RUBY YULYANA      | 75062 116                | soltero    |                                   |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 710 | AYALA ZETA        | ARAUJO BERICANGA  | DIego FELIPE             | 74456 067  | casado con separación patrimonial |               | SI               |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | estacionamiento | 01 | 110 |                   |                   | ANGIE SUSAN OJEDA PASTOR | 70675 064  | casado con separación patrimonial |               | SI               |

|                        |                 |    |     |                     |                 |          |                                   |                      |
|------------------------|-----------------|----|-----|---------------------|-----------------|----------|-----------------------------------|----------------------|
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 703 | OJEDA PASTOR        | ANGIE SUSAN     | 70675    | casado con separación patrimonial |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 064             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 705 | 83                  | HUAMAN MONTES   | 44705    | soltero                           |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 340             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 130 | OJEDA MONZON        | ANGIE           | 44692    | soltero                           |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 501             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 130 | PORRAS REAL         | YESABEL NOELIA  | 46825    | soltero                           |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 692             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 702 | SANTIBÁÑEZ CALDERÓN | GUISELLA SOFIA  | 44728    | soltero                           |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 734             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 100 | RODRIGUEZ GONZALES  | CARMEN MADElein | 41650    | soltero                           |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 792             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 150 | SARAVIA PAREJA      | DANIA JACKELINE | 76447    | soltero                           |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 700             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 409 | NIÑO GUERRERO       | ROSA MARIA      | 25753    | casado con separación patrimonial |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 306             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 120 | LEDESMA DOMÍNGUEZ   | ANGELA PATRICIA | 43795    | casado                            | CHRISTIAN            |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 971             | ZUBIETA  |                                   | 4036839 SI           |
| Los Parques del Callao | estacionamiento | 01 | 49  | PORRAS REAL         | YESABEL NOELIA  | 46825    | soltero                           |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 692             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 803 | REQUENA HIDALGO     | EMILY MILAGROS  | 46085    | soltero                           |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 712             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 709 | 90 MEDERO REBOLledo | DESIREE TAIRI   | 00397    | casado                            | HERNANDEZ DANNI JOSE |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 2007            | ZAMBRAÑO |                                   | 0031992 SI           |
| Los Parques del Callao | estacionamiento | 01 | 8   | NIÑO GUERRERO       | ROSA MARIA      | 25753    | casado con separación patrimonial |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 306             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 408 | GARCIA TORRES       | LUCERO          | 75612    | soltero                           |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 499             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 601 | OROSCO ALFARO       | ALISSON PAMELA  | 47217    | soltero                           |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 384             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 310 | ARANA OLIVERA       | LESLIE EVELYN   | 40479    | divorciada                        |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 519             |          |                                   | SI                   |
| Los Parques del Callao | departamento    | 01 | 602 | BARRIOS TAN         | SERGIO DANIEL   | 77378    | soltero                           |                      |
| Condominio Residencial |                 |    |     |                     | 347             |          |                                   | SI                   |



DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE

SERIE B N° 17258337

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

|                        |                        |                 |    |       |                         |                  |           |            |  |  |    |
|------------------------|------------------------|-----------------|----|-------|-------------------------|------------------|-----------|------------|--|--|----|
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 404   | RIVERA CANO             | MELISSA JUANA    | 48282 504 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 100 7 | MACHICAO CABEZAS        | ANGELA ELIZABETH | 72459 238 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 309   | MEDINA CALLE            | VICTOR ALEJANDRO | 46634 075 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 150 5 | LLANOS MEDINA HEIDI     | FOIRELLA         | 46430 574 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 120 7 | Robles MONTALVAN        | Reyna Jesus      | 25795 463 | divorciado |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 140 3 | LLANTERHUY TAQUIRI      | YEMINA DEVORA    | 76343 807 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 403   | RIVAS SANTOS CESAR LUIS | CESAR LUIS       | 47284 774 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | estacionamiento | 01 | 3     | LOA VARGAS              | JULIO CESAR      | 41897 841 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 140 9 | LOA VARGAS              | JULIO CESAR      | 41897 841 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 101 0 | MENDOZA                 | PAULO CESAR      | 43989 966 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 302   | AYALA CORZO             | CARMEN ROSARIO   | 25520 698 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 902   | CASTRO TANTALEAN        | RENZO ALEXIS     | 77172 602 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 303   | ALVAREZ MONTENEGRITO    | MARIA ALCIRA     | 71596 378 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 804   | COZAR CHAVEZ            | ROXANA LUZ       | 08524 580 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 503   | MAJORCA BASTIDAS        | SHELY RUTH       | 47029 764 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | estacionamiento | 01 | 88    | MAJORCA BASTIDAS        | SHELY RUTH       | 47029 764 | soltero    |  |  | SI |
| Los Parques del Callao | Condominio Residencial | departamento    | 01 | 110 2 | RAMIREZ CALDERON        | LISBET FIORELLA  | 47105 013 | soltero    |  |  | SI |

|  |                    |          |                          |                     |                   |         |                    |                 |            |
|--|--------------------|----------|--------------------------|---------------------|-------------------|---------|--------------------|-----------------|------------|
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento<br>01 | 100<br>2 | VASQUEZ<br>DANIEL        | LEONARDO<br>DANIEL  | 70902<br>781      | soltero | /                  | /               | SI         |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento<br>01 | 701      | OLAGUBEL<br>GASTELUMENDI | PABLO SAULO         | 74240<br>945      | soltero | /                  | /               | SI         |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento<br>01 | 502      | TRIVINO<br>OLIVERA       | DANNERY<br>VALERIA  | 45876<br>083      | casado  | GUANILO<br>RAMOS   | HECTOR-JESUS    | 4696912 SI |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | estacionamiento    | 01       | 84                       | COZAR CHAVEZ        | ROXANA LUZ<br>580 | soltero | /                  | /               | SI         |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento<br>01 | 110<br>4 | BARRIENTOS<br>VARGAS     | NANCY<br>GISELLE    | 45048<br>938      | soltero | /                  | /               | SI         |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento<br>01 | 607      | MOZOMBITE<br>BARBARAN    | NIELEN              | 09858<br>356      | casado  | CORDERO<br>CANALES | MARIA<br>ESTHER | 0017903 SI |
| Los Parques del Callao<br>Condominio Residencial | departamento<br>01 | 111<br>0 | CASTILLO<br>MONDONEDO    | KIARA ANGELA<br>442 | 73093             | soltero | /                  | /               | SI         |



SERIE B N° 12258238

DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO

ANEXO E

"ANEXO 5

## **CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN**

ANEXO 5

#### **CRONOGRAMA DE EDIFICACION - 1 ETAPA**

## **CRONOGRAMA DE OBRA DEL PROYECTO**

|   | 2027  | 2028  | 2029  |
|---|---|---|---|
|   | ESTIMACIÓN DE LA MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO | ESTIMACIÓN DE LA MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO | ESTIMACIÓN DE LA MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO |
| <b>Condominio</b>                             |   |   |   |
| Habitación Urbana Externa                     |   |   |   |
| Habitación Urbana Interna                     | X X X X X                                     | X X X X X                                     | X X X X X                                     |
| Obras Complementarias (inc. estacionamientos) | X X X X X                                     | X X X X X                                     | X X X X X                                     |
| Gastos Generales                              | X X X X X                                     | X X X X X                                     | X X X X X                                     |
| <b>Edificio 01</b>                            |   |   |   |
| Construcción Edificios                        |   |   |   |
| Estructuras                                   |   |   |   |
| Albañilería                                   |   |   |   |
| Instalaciones                                 |   |   |   |
| Acabados                                      |   |   |   |
| <b>Edificio 02</b>                            |   |   |   |
| Construcción Edificios                        |   |   |   |
| Estructuras                                   |   |   |   |
| Albañilería                                   |   |   |   |
| Instalaciones                                 | X X X X X                                     | X X X X X                                     | X X X X X                                     |
| Acabados                                      | X X X X X                                     | X X X X X                                     | X X X X X                                     |
| <b>Edificio 03</b>                            |   |   |   |
| Construcción Edificios                        |   |   |   |
| Estructuras                                   |   |   |   |
| Albañilería                                   |   |   |   |
| Instalaciones                                 |   |   |   |
| Acabados                                      |   |   |   |

**ANEXO F**

"ANEXO 7

## CRONOGRAMA DEL PROYECTO

**ANEXO 7**  
**CRONOGRAMA DEL PROYECTO**



ANEXO H

"ANEXO 11

MEMORIA DESCRIPTIVA

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

LOS PARQUES DEL CALLAO - CONDOMINIO RESIDENCIAL

1. DE LA UBICACIÓN

El proyecto arquitectónico, materia de la presente Memoria Descriptiva se ubica en Av. Argentina 2430, Urbanización los Parques del Callao, Manzana A, Lote 1, Distrito de Cercado del Callao, provincia Constitucional del Callao. El presente Ante Proyecto se enmarca en el DS 02-2020-VIVIENDA.

Linderos de los Lotes:

Según Partida Registral N° 70670445

|           |  |
|-----------|--|
| Área:     | 4,918.81 m <sup>2</sup>  |
| Linderos: | Frente: Avenida Argentina con 43.35 ml   |
|           | Derecha: Propiedad de Terceros con una línea recta 83.30 ml  |
|           | Izquierda: Con área destinada a Recreación pública N°1 con 2 tramos de línea recta de 32.00 ml y 25.00 ml y con el Lote 2 de Mz A. con una línea recta de 51.87 ml |
|           | Fondo: Propiedad de Terceros con una línea recta de 68.08 m  |

2) DEL PLANTEAMIENTO GENERAL

Sé trata de un Conjunto Residencial con 3 Edificios de vivienda de 15 pisos de altura. Constá de departamentos de 46.88 m<sup>2</sup> hasta 69.20 m<sup>2</sup> de área techada, contando con un total de 451 departamentos.

Se plantean 150 estacionamientos vehiculares ubicados en Sótano 1, primer, segundo y tercer nivel. Finalmente se añaden al conjunto los ambientes de: Caseta de Vigilancia con baño, área Coworking, Lavandería, Sala de Niños, Pet Room, Sum, SH mujeres y Hombres, área Administrativa y Terrazas con parrillas.

Primer Nivel

A este nivel se accede de forma peatonal por la Av. Argentina y desde Parque Público. El ingreso principal cuenta con: caseta de vigilancia con baño incluido, y cuarto de acelerógrafo.

El Ingreso vehicular se da mediante 3 rampas, a las cuales se accede desde Av. Argentina.

En este primer nivel también se ubican 2 estacionamientos sin techo ubicados en retiro y al interior del condominio se ubican 97 estacionamientos para bicicletas.

Desde este nivel se acceden a los edificios de vivienda Nro. 1, 2 y 3 como también a las áreas comunes tales como: área Coworking, Lavandería, Sala de Niños, Pet Room, Sum, SH mujeres y Hombres y área Administrativa.

2.1. VIVIENDAS:

2.1.1. Viviendas de Torre Nro. 01

La Torre de vivienda Nro. 1 cuenta con 141 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 51.92 m<sup>2</sup> y 63.53 m<sup>2</sup> en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

**Primer Nivel:** En este Nivel se encuentra el Hall de Ingreso Principal hacia todo el condominio. A su vez se ubican las rampas de ingreso vehicular como también el acceso a áreas comunes como área Co Working, Lavandería y Cto de Acopio.

A la zona de vivienda de esta torre se accede a través del Lobby de la Torre 1, desde el cual se accede al hall de ascensores (02) y a la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 03 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño y acceso a patio, 2 dormitorios secundarios.

Departamento 02: Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

Departamento 03: Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

El Área techada de este nivel es de 685.39 m<sup>2</sup>.

**2º Piso – Nivel +2.43:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores.



SERIE B N° 17253340

DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA

Asimismo, en este nivel se ubican 09 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala - comedor, Kitchenette-lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 2 dormitorios secundarios y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 02 y 09: Sala - comedor, cocina- lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario ,1 estar y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 03: Sala - comedor, cocina integrada, lavandería, 1 baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 04, 06, 07 y 08: Sala - comedor, cocina - lavandería, 1 baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 2 dormitorios secundarios y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 05: Sala - comedor, cocina- lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario y 1 dormitorio principal.

El Área techada de este nivel es de 606.00 m<sup>2</sup>.

**3º Piso al 14º Piso, Nivel +4.86, +7.29, +9.72, +12.15, +14.58, +17.01, +19.44, +21.87, +24.30, +26.73, +29.16, +31.59:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala - comedor, Kitchenette-lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 2 dormitorios secundarios y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 02, 03 y 10: Sala - comedor, cocina- lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario ,1 estar y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 04, 05, 07, 08 y 09: Sala - comedor, cocina - lavandería, 1 baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 2 dormitorios secundarios y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 06: Sala - comedor, cocina- lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario y 1 dormitorio principal.

El Área techada de estos niveles son de: del 3º al 5º=675.02 m<sup>2</sup>, del 6º al 10º=674.16 m<sup>2</sup>. del 11º al 14º=673.86 m<sup>2</sup>.

**15º Piso - Nivel +34.02:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación, desde el cual se accede a un área común conformada por área de parrillas y un baño de uso mixto para personas con discapacidad. Asimismo, en este nivel se ubican 09 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala - comedor, Kitchenette-lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 2 dormitorios secundarios y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 02 y 03: Sala - comedor, cocina- lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario ,1 estar y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 04, 05, 07, 08 y 09: Sala - comedor, cocina - lavandería, 1 baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 2 dormitorios secundarios y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 06: Sala - comedor, cocina- lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario y 1 dormitorio principal.

El Área techada de este nivel es de 624.23 m<sup>2</sup>.

**2.1.2. Viviendas de Torre Nro. 02**

La Torre de vivienda Nro. 2 cuenta con 147 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 60.04 m<sup>2</sup> y 69.20 m<sup>2</sup> en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

**Primer Nivel:** En este Nivel se ubica un hall de acceso entre las torres y áreas comunes del Condominio como área de niños y Pet Room. A la zona de vivienda de esta torre se accede a través del Lobby de la Torre 2, desde el cual se accede al hall de ascensores (02) y a la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 02, 07 y 08: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 03 04, 05 y 06: Sala - comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 711.20 m<sup>2</sup>.

**2º Piso al 14º Piso - Nivel +2.61, +5.02, +7.43, +9.84, +12.25, +14.66, +17.07, +19.48, +21.89, +24.30, +26.71, +29.12, +31.53:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 02, 07, 08 y 09: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1

dormitorio secundario y 1 estar. Departamento 03, 04, 05, 06: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

Departamento 10: Sala - comedor, Kitchenette-lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario, 1 estar y 1 dormitorio principal con baño.

El Área techada de estos niveles son de: del 2° al 5°=703.15 m<sup>2</sup>, del 6° al 10°=702.71 m<sup>2</sup>. del 11° al 14°=702.37 m<sup>2</sup>.

**15º Piso - Nivel +33.94:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación, desde el cual se accede a un área común conformada por área de parrillas y un baño de uso mixto para personas con discapacidad. Asimismo, en este nivel se ubican 09 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 06, 07 y 08: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 02, 03, 04, 05: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

Departamento 09: Sala - comedor, Kitchenette-lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario, 1 estar y 1 dormitorio principal con baño.

El Área techada de este nivel es de 651.22 m<sup>2</sup>.

### **2.1.3. Viviendas de Torre Nro. 03**

La Torre de vivienda Nro. 3 cuenta con 163 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 46.88 m<sup>2</sup> y 63.31 m<sup>2</sup> en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

**Primer Nivel:** A la zona de vivienda de esta torre se accede a través del Lobby de la Torre 3, desde el cual se accede al hall de ascensores (02) y a la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01 y 02: Sala - comedor, terraza con jardín privado, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 05, 06, 07 y 08: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 03 y 04: Sala - comedor, Terraza con jardín privado, cocina, lavandería; baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

Departamento 09: Sala - comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

Departamento 10: Sala - comedor, patio/ cocina, centro de lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño y 1 estar. El Área techada de este nivel es de 774.26 m<sup>2</sup>.

**2º Piso - Nivel +2.61:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 09 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 02, 05, 06, 07, 08 y 11: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 03, 04, 09 y 10: Sala - comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 766.06 m<sup>2</sup>.

**3º Piso al 14ºPiso - Nivel +5.02, +7.43, +9.84, +12.25, +14.66, +17.07, +19.48, +21.89, +24.30, +26.71, +29.12, +31.53:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 11 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 02, 05, 06, 07, 08 y 11: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 03, 04, 09 y 10: Sala - comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

El Área techada de estos niveles son de: del 3° al 5°=766.06 m<sup>2</sup>, del 6° al 10°=765.53 m<sup>2</sup>. del 11° al 14°=765.33 m<sup>2</sup>.

**15º Piso - Nivel +33.94:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación, desde el cual se accede a un área común conformada por área de parrillas y un baño de uso mixto para personas con discapacidad. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos



SERIE B N° 12258341

DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UNO

los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 02, 05, 06, 07 y 10: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 03, 04, 08 y 09: Sala - comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 713.61 m<sup>2</sup>.

## 2.2 AREAS COMUNES:

El módulo de Casa Club cuenta con los siguientes ambientes:

1º Piso:

- S.U.M.
- 01 baño mixto y para personas con discapacidad
- 01 baño de mujeres
- Oficina de administración

El Área techada de este nivel es de 90.42 m<sup>2</sup>.

Sótano 1- Nivel de Cisternas

- Cto. De bombas
- Cisternas de Consumo Doméstico y Cisterna ACI

El Área techada de Cto. De bombas es de 74.22 m<sup>2</sup>.

El Área techada de Cisternas es de 102.67 m<sup>2</sup>.

El pórtico de ingreso cuenta con los siguientes ambientes:

1º Piso:

- Caseta de vigilancia con baño incluido
- Cto. Para registrador acelereométrico

El Área techada del primer piso es de 18.03 m<sup>2</sup>.

El edificio de estacionamientos consta de 4 niveles:

Sótano 1:

- Estacionamientos vehiculares 45 unidades
- Escalera con Ascensor

El Área techada de este nivel es 1,021.97 m<sup>2</sup>.

Piso 1:

- Estacionamientos vehiculares 45 unidades
- Escalera con Ascensor

El Área techada de este nivel es 984.09 m<sup>2</sup>.

Piso 2:

- Estacionamientos vehiculares 33 unidades
- Escalera con Ascensor

El Área techada de este nivel es 797.04 m<sup>2</sup>.

Piso 3:

- Estacionamientos vehiculares 27 unidades
- Escalera con Ascensor

El Área techada de este nivel es de 454.68 m<sup>2</sup>.

Piso 4:

- Piscina Común con Baños y Vestidores
- Escalera con Ascensor

El Área techada de este nivel es de 75.29 m<sup>2</sup>.

Entre las otras áreas comunes del conjunto contamos con los siguientes ambientes en el primer nivel:

- Zona de juego para niños sin techar
- 97 estacionamientos para bicicletas.

### 3. DE LO NORMATIVO – PARÁMETROS URBANISTICOS

A continuación, se adjunta el cuadro normativo del proyecto:

| CUADRO NORMATIVO             |   |  |
|------------------------------|---|--|
| ÍNDICES                      | DS-02-2020-VIVIENDA<br>PLAN DE DESARROLLO URBANO CALLAO 2011-2022, ORD. 000068-2010, ORD. 023-2018<br>CERTIFICADO PARÁMETROS URBANISTICOS N° 004-2022   | PROYECTO   |
| ZONIFICACION                 | ZRE<br>ZONA DE RECLAMACIÓN ESPECIAL<br>COMPATIBLE CON RDA   | ZRE<br>ZONA DE REGULAMIENTO ESPECIAL<br>COMPATIBLE CON RDA               |
| USOS PERMITIDOS              | CONJUNTO RESIDENCIAL  | CONJUNTO RESIDENCIAL   |
| ALTAURA MAXIMA PERMISIBLE    | 1.5 (a+r)<br>POR OFICIO N° 453-2020-VV/ENR/VMVU-DGPRVU-DV, PUEDE CONSIDERAR LA ALTAURA PREVISTA EN EL PLAN URBANO (CPU), EN CASO PERMITA UNA ALTAURA MAYOR, POR LO QUE SE PUEDE APLICAR LA ALTAURA DE 6450 M.<br>1.5 (33+10)=64.50 m<br>TENER EN CUENTA LEY 27261-LEY DE AERONÁUTICA CIVIL DEL PERÚ - POR CONO DE VUELO ALTAURA MAXIMA DE 15 PISOS<br>ALTAURA MAXIMA =61.01 msnm. | 15 PISOS<br>Altaura Maxima: 61.01 m.s.n.m.                               |
| DENSIDAD                     | 5000 HAB/HA (2.755 HAB.)  | 3,163.37 HAB/HA (1.556 hab.)   |
| AREA MINIMA LOTE NORMATIVO   | RESULTANTE DE LA HABILITACION URBANA  | 4,918.81 m <sup>2</sup>  |
| FRENTE MINIMO LOTE NORMATIVO | / NO INDICA   | 43.35 m / 32.00 m / 25.00 m  |
| X MINIMO DE AREA LIBRE       | 10% (LOTE CON VARIOS FRENTE)  | 1.655.43m <sup>2</sup> ~ 33.662  |
| ESTACIONAMIENTOS             | VEHICULAR<br>MINIMO 1 EST C/3 VW= 450 M <sup>2</sup> /= 150 ESTAC. MIN  | 150 ESTACIONAMIENTOS (450 DEPARTAMENTOS)                                 |
|                              | BICICLETAS<br>5% DEL AREA PREVISTA PARA ESTAC. VEHICULAR<br>5% DE 1.500M <sup>2</sup> = 90M <sup>2</sup> ÁREA PARA BICICLETAS   | 97 ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS<br>ÁREA OCUPADA= 96.30M <sup>2</sup> |
| RETIRO                       | 0.00 ml. FREnte A AVENIDA   | 5.00 ml.   |

#### 3.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN

Según el Oficio Nro 453-2020-VV/ENR/VMVU-DGPRVU-DV, se considera la altura prevista en el Plan Urbano (CPU), resultando el cálculo de altura de la siguiente manera:

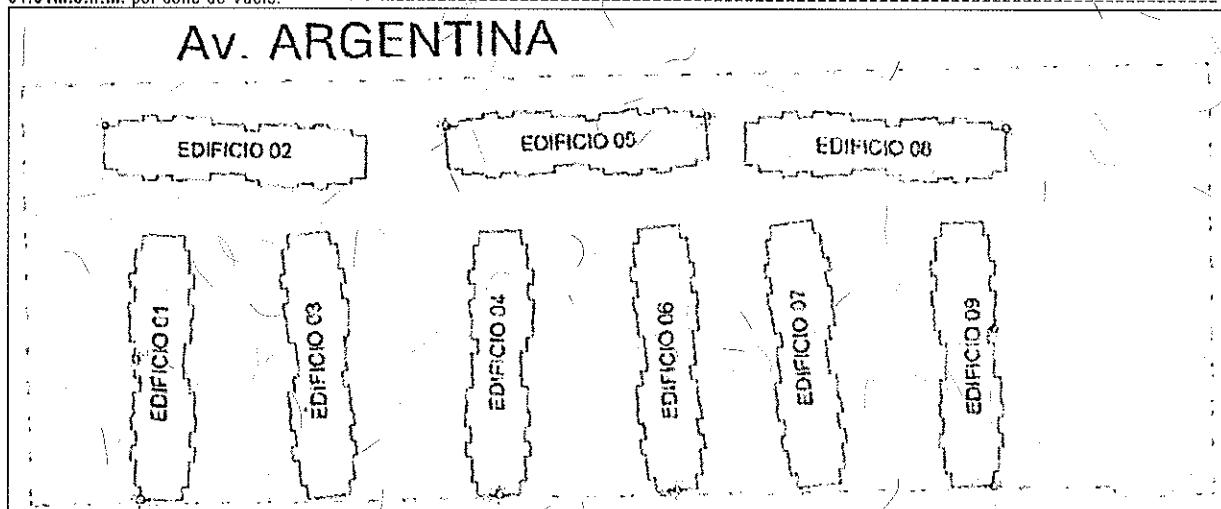
Sección Vial Av. Argentina: 33ml

1.5 (a+r)

$$1.5 (33 + 10) = 64.50 \text{ m}$$

Sin embargo, Según Oficio N° 357-2014 MTC/12.04 y Resolución Directoral N° 265-2014-MTC C/12 de fecha 28.05.2014, autoriza la altura de construcción del Proyecto "Los Parques del Callao" de acuerdo con las siguientes características:

Teniendo en cuenta la superposición del proyecto dentro del esquema de distribución, corresponde una altura de elevación máxima del edificio de 61.01m.s.n.m. por cono de Vuelo.



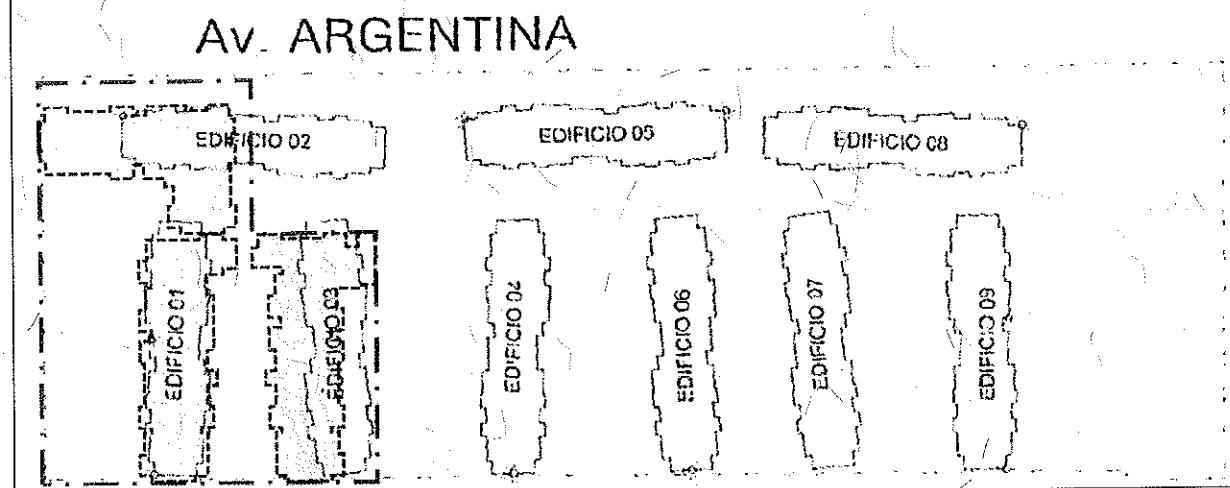


SERIE B N° 12258342

DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS

| Ubicación  | Etapas | Coordenadas UTM en WGS 84<br>de las Etapas | Edificio | Elevación del<br>terreno<br>(msnm) | Nivel de Piso<br>Terminado<br>(m) | Altura max.<br>del edificio<br>(m) | Elevación Max.<br>del edificio<br>(msnm) |
|--|--------|--|----------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|
| Av. República<br>de Argentina N°<br>2430, Distrito<br>del Callao,<br>Provincia<br>Constitucional<br>del Callao | 1      | V2 (269542.69 E, 8666999.88 N)             | E01      | 23.85                              | 23.40                             | 37.80                              | 81.01                                    |
|  |        | V1 (269466.21 E, 8666994.40 N)             | E02      |                                    |                                   |                                    |  |
|  |        | F (269474.65 E, 8666914.19 N)              | E03      |                                    |                                   |                                    |  |
|  | 2      | V7 (269550.62 E, 8666921.91 N)             | E04      | 24.87                              | 24.45                             | 37.60                              | 82.05                                    |
|  |        | V2 (269542.69 E, 8666999.88 N)             | E05      |                                    |                                   |                                    |  |
|  |        | V6 (269618.47 E, 8666928.81 N)             | E06      |                                    |                                   |                                    |  |
|  |        | V3 (269610.22 E, 8667C09.86 N)             |          |                                    |                                   |                                    |  |
|  | 3      | V4 (269668.96 E, 8667011.81 N)             | E07      | 24.98                              | 24.05                             | 37.60                              | 82.55                                    |
|  |        | V3 (269610.22 E, 8667009.86 N)             | E08      |                                    | 25.45                             | 21.60                              | 47.05                                    |
|  |        | V6 (269618.47 E, 8666928.81 N)             | E09      |                                    | 25.30                             | 21.60                              | 46.90                                    |

Av. ARGENTINA



En proyecto, la altura del conjunto residencial se ha calculado tomando en cuenta la Ley 27261- Ley de aeronáutica civil del Perú- por Cono de vuelta altura máxima 15 pisos con una Altura máxima de 61.01 m.s.n.m.=====

### 3.3 RETIBOS ==

i Fronta

Retiro normativo: 0.00m

Retiro en el Proyecto: 5.

## ii. Posterior

No requerida=

### iii) Lateral views:

Hacia el sur: No requerida=:

Hacia el norte: No requerida

### 3.4 ÁREA LIBRE

Según DS 02-2020 - VIVIENDA corresponde un área libre mínima del 30%. El proyecto cuenta con 1,655.43 m<sup>2</sup> de área libre lo cual equivale al 33.66 % del área del terreno.

### 3.5 ESTACIONAMIENTOS

## i. Estacionamientos vehiculares

La cantidad de espacios para estacionamientos vehiculares requeridos según DS 02-2020- VIVIENDA es 1 estacionamiento cada 3 viviendas. Se cuenta con un total de 451 departamentos, por lo que es necesario 150 estacionamientos. El proyecto contempla 150 estacionamientos.

vehiculares ubicados en Retiro frontal

ii. Estacionamientos para bicicletas La cantidad de espacios de estacionamientos para bicicletas según DS 02-2020- VIVIENDA indica que el 5% del área destinada a estacionamientos

vehiculares debe ser estacionamientos vehiculares. Por lo tanto, aplicamo

Estacionamientos vehiculares en el proyecto= 150 vehículos = 1,800 m<sup>2</sup>=====

En proyecto se cuenta con un área de 96.30 m<sup>2</sup> destinados a estacionamientos para bicicletas cumpliendo con lo normativo.

#### 4. DE LO NORMATIVO – R.N.E.

##### 4.1 Norma A.010

###### i. Capítulo I – Características del diseño:

El presente proyecto se ha diseñado teniendo en consideración lo establecido en: i) DA-002-2020-Vivienda, ii) el Reglamento Nacional de Edificaciones y iii) la Ordenanza N° 1618.

###### ii. Capítulo II – Relación de la edificación con la vía pública:

El conjunto residencial cuenta con un ingreso principal por el cual se accede a una vereda interna peatonal, la cual comunica a los ingresos a los edificios y las áreas comunes. La calzada conduce a los estacionamientos.

###### iii. Capítulo IV – Dimensiones mínimas de los ambientes:

Sé pueden apreciar en los cortes longitudinales y transversales y son:

Altura libre en pisos de departamentos: 2.30 m (al fondo de losa)

###### iv. Capítulo V – Accesos y pasajes de circulación:

Ningún espacio de circulación general de las áreas comunes del edificio tiene una medida menor a 1.20 m de ancho y ninguna circulación interna en las viviendas tiene una medida menor de 0.90 m.

###### v. Capítulo VI – Escaleras:

Todas ellas cuentan con las dimensiones reglamentarias: 1.20m y pasamanos continuo a ambos lados.

###### vi. Capítulo VII – Servicios Sanitarios:

El cálculo de sanitarios se ha realizado según lo establecido en el RNE A.010 y RNE 020

###### vii. Capítulo VIII – Ductos:

La ventilación de los baños es según sea el caso por ventilación natural o por extracción mecánica y se complementan con extractores eólicos. Las dimensiones de los ductos cumplen con los cálculos estimados.

###### viii. Cuarto de Acopio – Residuos Sólidos

El conjunto residencial cuenta con un cuarto de acopio según lo estipulado en el Art. 26 de la norma A-0.20 del RNE.

| CALCULO DE CUARTO DE ACOPIO - VIVIENDA |                           |                             |   |                                |
|--|---------------------------|-----------------------------|---|--------------------------------|
| HABITANTES                             | Área requerida por el RNE | Volumen Requerido según RNE | Nro. de contenedores requeridos para almacenaje de basura | PROYECTO                       |
| 1.556                                  | 0.004 / Persona           | 6.224                       | 25.94   | 28 contenedores de 240 lts c/u |

El Cto de Acopio, Se ubica en el Primer Nivel de la Torre 1, cuenta con 2 ambientes diferenciados. Cto de Acopio con capacidad para 20 contenedores de 240 lts cada uno y un Cto. De reciclaje con capacidad para 08 contenedores de 240 lts cada uno.

Los desechos sólidos se eliminarán por medio de bolsas que se dispondrán en el cuarto de acopio ubicado en el primer nivel.

###### ix. Capítulo IX – Requisitos de Iluminación:

Todos los ambientes de las viviendas cuentan con una iluminación natural, adicionalmente se contará con la iluminación artificial requerida en aquellas áreas donde la luz natural no sea suficiente y para las horas nocturnas.

Para el caso de los ambientes de las viviendas que son iluminadas por pozos, se ha calculado sus dimensiones siguiendo las pautas del Anexo 5, Art. 11 de la norma RNE A020 de la siguiente manera:

Separación entre Edificaciones:

Ambientes A (dormitorios, salas y comedores) 30% de la distancia perpendicular respecto a la altura de la edificación más baja opuesta.

Ambientes B ( Cocinas y patios techados) 25% de la distancia perpendicular respecto a la altura de la edificación más baja opuesta.

Distancia entre Edificios de 15 pisos de altura:

Ambientes A= H= (2.41\*15)-1= 36.15-1= 35.15m, 35.15 x 30% = 10.54 m

Ambientes B= H= (2.41\*15)-1= 36.15-1= 35.15m, 35.15 x 25% = 8.78 m

Distancia mínima entre Torres del Proyecto = 11.13m

###### x. Capítulo X – Requisitos de Ventilación y Acondicionamiento Ambiental:

Todos los ambientes de las viviendas del proyecto tienen garantizado una buena ventilación ya sea de forma natural o usando sistemas mecanizados.

#### 5. CUADRO DE AREAS

A continuación, se adjunta el cuadro de áreas general del proyecto:



SERIE B N° 17253343

DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES

### CUADRO DE AREAS (M<sup>2</sup>)

#### AREAS DECLARADAS

| PISOS                          | EXISTENTE             | DEMOLICION | NUEVA                  | AMP/REM | PARCIAL | TOTAL                   |
|--------------------------------|-----------------------|------------|------------------------|---------|---------|-------------------------|
| SOTANO                         | —                     | —          | 1,096.19m <sup>2</sup> | —       | —       | 1,096.19m <sup>2</sup>  |
| 1° PISO                        | —                     | —          | 3,263.38m <sup>2</sup> | —       | —       | 3,263.38m <sup>2</sup>  |
| 2° PISO                        | —                     | —          | 2,872.25m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,872.25m <sup>2</sup>  |
| 3° PISO                        | —                     | —          | 2,598.91m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,598.91m <sup>2</sup>  |
| 4° PISO                        | —                     | —          | 2,219.52m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,219.52m <sup>2</sup>  |
| 5° PISO                        | —                     | —          | 2,144.23m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,144.23m <sup>2</sup>  |
| 6° PISO                        | —                     | —          | 2,142.40m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,142.40m <sup>2</sup>  |
| 7° PISO                        | —                     | —          | 2,142.40m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,142.40m <sup>2</sup>  |
| 8° PISO                        | —                     | —          | 2,142.40m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,142.40m <sup>2</sup>  |
| 9° PISO                        | —                     | —          | 2,142.40m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,142.40m <sup>2</sup>  |
| 10° PISO                       | —                     | —          | 2,142.40m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,142.40m <sup>2</sup>  |
| 11° PISO                       | —                     | —          | 2,141.56m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,141.56m <sup>2</sup>  |
| 12° PISO                       | —                     | —          | 2,141.56m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,141.56m <sup>2</sup>  |
| 13° PISO                       | —                     | —          | 2,141.56m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,141.56m <sup>2</sup>  |
| 14° PISO                       | —                     | —          | 2,141.56m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,141.56m <sup>2</sup>  |
| 15° PISO                       | —                     | —          | 1,989.06m <sup>2</sup> | —       | —       | 1,989.06m <sup>2</sup>  |
| AREA CONSTRUIDA                |                       |            |                        |         |         | 35,461.78m <sup>2</sup> |
| CISTERNA (OTRAS INSTALACIONES) | 102.67 M <sup>2</sup> |            |                        |         |         |                         |
| AREA LIBRE                     |                       |            |                        |         | 33.66%  | 1,655.43m <sup>2</sup>  |
| AREA DEL TERRENO               |                       |            |                        |         |         | 4,918.81m <sup>2</sup>  |

Atentamente,

Arq. Alfonso de la Piedra del Río

CAP. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas

CAP. 5740

#### ANEXO 1 - MEMORIA DESCRIPTIVA DE EJECUCION POR ETAPAS

#### LOS PARQUES DEL CALLAO - CONDOMINIO RESIDENCIAL

##### 1. DE LA UBICACIÓN

El proyecto arquitectónico, materia de la presente Memoria Descriptiva se ubica en Av. Argentina 2430, Urbanización los Parques del Callao, Manzana A, Lote 1, Distrito de Cercado del Callao, provincia Constitucional del Callao. El presente Ante Proyecto se enmarca en el DS 02-2020-VIVIENDA.

Linderos del Lote

Según Partida Registral N° 70670445

|           |  |
|-----------|--|
| Área:     | 4,918.81 m <sup>2</sup>  |
| Linderos: | Frente: Avenida Argentina con 43.35 ml<br>Derecha: Propiedad de Terceros con una linea recta 83.30 ml<br>Izquierda: Con área destinad a Recreación pulbicaN°1 con 2 tramos de linea recta de 32.00 ml y 25.00 ml y con el Lote 2 de Mz A. con una linea recta de 51.87 ml<br>Fondo: Propiedad de Terceros con una linea recta de 68.08 m |

##### 2. PLANTEAMIENTO DE ETAPAS

Se plantea la ejecución del conjunto como proyecto integral con un área de 35,461.78 m<sup>2</sup> que corresponde a la sumatoria de las 3 etapas de las que está conformado el proyecto, con sus respectivas áreas comunes:

| ETAPAS | N° DE EDIFICIO                                  |
|--------|---|
| 1      | Torre 1, Caseta, Cisternas                      |
| 2      | Torre 2   |
| 3      | Torre 3, SUM                                    |
| 4      | Edificio de estacionamientos: sótano y 1° Nivel |

## Edificio de estacionamientos. 2°, 3° y 4° Nivel

Etapa 1: Torre 1; Pórtico de ingreso con: caseta de vigilancia, cuarto de acelerógrafo y Cisternas.

Etapa 2: Torre 2.

Etapa 3: Torre 3 y Sum de Casa Club.

Etapa 4: Edificio de estacionamientos Sótano y 1er nivel.

Etapa 5: Edificio de estacionamientos 2do, 3er y 4to nivel.

Teniendo como resultante la suma de las 5 etapas como está descrito en el plano de ubicación.

| NIVEL          | EDIFICIO 1 | A.        | COMUN     | ETAPA 2      |       |           | ETAPA 3   |              |       | ETAPA 4   |           |              | ETAPA 5 |          |          |                 |       |          |           |
|----------------|------------|-----------|-----------|--------------|-------|-----------|-----------|--------------|-------|-----------|-----------|--------------|---------|----------|----------|-----------------|-------|----------|-----------|
|                |            |           |           | EDIFICIO 2   | COMUN | SUBTOTAL  | NIVEL     | EDIFICIO 1   | COMUN | SUBTOTAL  | NIVEL     | EDIFICIO 2   | COMUN   | SUBTOTAL | NIVEL    | EDIFICIO 3      | COMUN | SUBTOTAL | TOTAL     |
| CISTERNAS-C.U. | 0.00       | 102.67    | 102.67    | CISTERNA 1   |       | 0.00      |           | CISTERNA 1   |       | 0.00      |           | CISTERNA 1   |         | 0.00     |          | CISTERNA-S.O.U. |       |          |           |
| SÓTANO 1       | 0.00       | 74.22     | 74.22     | SÓTANO 1     |       | 0.00      |           | SÓTANO 1     |       | 0.00      |           | SÓTANO 1     |         | 1.021.97 |          | SÓTANO 1        |       |          | 1.021.97  |
| PISO 1         | 685.39     | 18.03     | 703.42    | PISO 1       |       | 711.20    |           | PISO 1       |       | 774.25    |           | PISO 1       |         | 864.67   |          | PISO 1          |       | 984.09   | 1.021.97  |
| PISO 2         | 606.00     |           | 606.00    | PISO 2       |       | 703.15    |           | PISO 2       |       | 766.06    |           | PISO 2       |         | 766.06   |          | PISO 2          |       | 0.00     | 3.263.38  |
| PISO 3         | 675.02     |           | 675.02    | PISO 3       |       | 703.15    |           | PISO 3       |       | 766.06    |           | PISO 3       |         | 766.06   |          | PISO 3          |       | 0.00     | 2.872.25  |
| PISO 4         | 675.02     |           | 675.02    | PISO 4       |       | 703.15    |           | PISO 4       |       | 766.06    |           | PISO 4       |         | 766.06   |          | PISO 4          |       | 0.00     | 2.538.91  |
| PISO 5         | 675.02     |           | 675.02    | PISO 5       |       | 703.15    |           | PISO 5       |       | 766.06    |           | PISO 5       |         | 766.06   |          | PISO 5          |       | 0.00     | 2.219.52  |
| PISO 6         | 674.16     |           | 674.16    | PISO 6       |       | 702.71    |           | PISO 6       |       | 765.53    |           | PISO 6       |         | 765.53   |          | PISO 6          |       | 0.00     | 2.142.23  |
| PISO 7         | 674.16     |           | 674.16    | PISO 7       |       | 702.71    |           | PISO 7       |       | 765.53    |           | PISO 7       |         | 765.53   |          | PISO 7          |       | 0.00     | 2.142.40  |
| PISO 8         | 674.16     |           | 674.16    | PISO 8       |       | 702.71    |           | PISO 8       |       | 765.53    |           | PISO 8       |         | 765.53   |          | PISO 8          |       | 0.00     | 2.142.40  |
| PISO 9         | 674.16     |           | 674.16    | PISO 9       |       | 702.71    |           | PISO 9       |       | 765.53    |           | PISO 9       |         | 765.53   |          | PISO 9          |       | 0.00     | 2.142.40  |
| PISO 10        | 674.16     |           | 674.16    | PISO 10      |       | 702.71    |           | PISO 10      |       | 765.53    |           | PISO 10      |         | 765.53   |          | PISO 10         |       | 0.00     | 2.142.40  |
| PISO 11        | 673.36     |           | 673.36    | PISO 11      |       | 702.37    |           | PISO 11      |       | 765.33    |           | PISO 11      |         | 765.33   |          | PISO 11         |       | 0.00     | 2.141.56  |
| PISO 12        | 673.36     |           | 673.36    | PISO 12      |       | 702.37    |           | PISO 12      |       | 765.33    |           | PISO 12      |         | 765.33   |          | PISO 12         |       | 0.00     | 2.141.56  |
| PISO 13        | 673.36     |           | 673.36    | PISO 13      |       | 702.37    |           | PISO 13      |       | 765.33    |           | PISO 13      |         | 765.33   |          | PISO 13         |       | 0.00     | 2.141.56  |
| PISO 14        | 673.36     |           | 673.36    | PISO 14      |       | 702.37    |           | PISO 14      |       | 765.33    |           | PISO 14      |         | 765.33   |          | PISO 14         |       | 0.00     | 2.141.56  |
| PISO 15        | 624.23     |           | 624.23    | PISO 15      |       | 651.22    |           | PISO 15      |       | 713.61    |           | PISO 15      |         | 713.61   |          | PISO 15         |       | 0.00     | 1.989.06  |
| OTRAS INST.    |            | 10.498.17 | 10.498.17 | ÁREA TECHADA |       | 10.498.05 | 10.498.05 | ÁREA TECHADA |       | 11.531.48 | 11.531.48 | ÁREA TECHADA |         | 2.006.06 | 2.006.06 | ÁREA TECHADA    |       | 1.327.01 | 36.461.78 |
| OTRAS INST.    | 102.67     |           | 102.67    | OTRAS INST.  |       | 0.00      | 0.00      | OTRAS INST.  |       | 0.00      | 0.00      | OTRAS INST.  |         | 0.00     | 0.00     | OTRAS INST.     |       | 0.00     |           |



SERIE B N° 12258344

DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO

**DESCRIPCION GENERAL DE LAS EDIFICACIONES POR ETAPAS**

**ETAPA 1**

Tiene un área ocupada de 1,214.45 M<sup>2</sup> y un perímetro de 171.02 ml. Cuenta con un ingreso peatonal y vehicular planteado por la Avenida Argentina, ubicando una caseta de vigilancia con baño, cuarto de acelerógrafo. Contiene además al Edificio Nro. 1

**Torre 1- Altura: 15 pisos**

**Área techada total: 10,006.92 m<sup>2</sup> - 141 departamentos**

Viviendas de la Torre Nro. 1: son 141 unidades de departamentos en total, las cuales se desarrollan con áreas entre 51.92 m<sup>2</sup> y 63.53 m<sup>2</sup> en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

**Primer Nivel:** En este Nivel se encuentra el Hall de Ingreso Principal hacia todo el condominio. A su vez se ubican las rampas de ingreso vehicular como también el acceso a áreas comunes como área Co Working, Lavandería y Cto de Acopio.

A la zona de vivienda de esta torre se accede a través del Lobby de la Torre 1, desde el cual se accede al hall de ascensores (02) y a la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 03 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño y acceso a patio, 2 dormitorios secundarios.

Departamento 02: Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

Departamento 03: Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

El Área techada de este nivel es de 685.39 m<sup>2</sup>.

**2º Piso - Nivel +2.43:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 09 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala – comedor, Kitchenette-lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 2 dormitorios secundarios y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 02 y 09: Sala – comedor, cocina- lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario ,1 estar y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 03: Sala – comedor, cocina integrada, lavandería, 1 baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 04, 06, 07 y 08: Sala – comedor, cocina - lavandería, 1 baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 2 dormitorios secundarios y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 05: Sala – comedor, cocina- lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario y 1 dormitorio principal.

El Área techada de este nivel es de 606.00 m<sup>2</sup>.

**3º Piso al 14ºPiso, Nivel +4.86, +7.29, +9.72, +12.15, +14.58, +17.01, +19.44, +21.87, +24.30, +26.73, +29.16, +31.59:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala – comedor, Kitchenette-lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 2 dormitorios secundarios y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 02, 03 y 10: Sala – comedor, cocina- lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario ,1 estar y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 04, 05, 07, 08 y 09: Sala – comedor, cocina - lavandería, 1 baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 2 dormitorios secundarios y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 06: Sala – comedor, cocina- lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario y 1 dormitorio principal.

El Área techada de estos niveles son de: del 3º al 5º=675.02 m<sup>2</sup>, del 6º al 10º=674.16 m<sup>2</sup>. del 11º al 14º=673.86 m<sup>2</sup>.

**15º Piso - Nivel +34.02:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación, desde el cual se accede a un área común conformada por área de parrillas y un baño de uso mixto para personas con discapacidad. Asimismo, en este nivel se ubican 09 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala – comedor, Kitchenette-lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 2 dormitorios secundarios y 1 dormitorio principal con baño.

Departamento 02 y 03: Sala – comedor, cocina- lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario ,1 estar y 1 dormitorio

principal con baño. =====

Departamento 04, 05, 07, 08 y 09: Sala - comedor, cocina - lavandería, 1 baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 2 dormitorios secundarios y 1 dormitorio principal con baño. =====

Departamento 06: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario y 1 dormitorio principal. =====

El Área techada de este nivel es de 624.23 m<sup>2</sup>.=====

**Área Común** =====

**Pórtico de Ingreso:** =====

Consta de los siguientes ambientes: =====

En primer piso se encuentran: la caseta de vigilancia, 01 servicio higiénico (1 lavatorio, 1 inodoro), y Cuarto de acelerógrafo =====

El área techada es: 18.03 m<sup>2</sup>=====

**Cisternas y Cto. de bombas:** =====

Se ubica en el nivel del sótano de la Casa Club y comprende el cuarto de bombas y las cisternas de uso doméstico y de agua contra incendios, con acceso desde el primer nivel.=====

El área techada del Cto. De bombas es de 74.22 m<sup>2</sup>.=====

El área techada de Cisternas es 102.67 m<sup>2</sup>.=====

| <b>ETAPA 1</b>      |                   |                 |                  |
|---------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| <b>NIVEL</b>        | <b>EDIFICIO 1</b> | <b>A. COMUN</b> | <b>SUBTOTAL</b>  |
| CISTERNAS-O.U.      | 0.00              | 102.67          | <b>102.67</b>    |
| SOTÁNO 1            | 0.00              | 74.22           | <b>74.22</b>     |
| PISO 1              | 685.39            | 18.03           | <b>703.42</b>    |
| PISO 2              | 606.00            |                 | <b>606.00</b>    |
| PISO 3              | 675.02            |                 | <b>675.02</b>    |
| PISO 4              | 675.02            |                 | <b>675.02</b>    |
| PISO 5              | 675.02            |                 | <b>675.02</b>    |
| PISO 6              | 674.16            |                 | <b>674.16</b>    |
| PISO 7              | 674.16            |                 | <b>674.16</b>    |
| PISO 8              | 674.16            |                 | <b>674.16</b>    |
| PISO 9              | 674.16            |                 | <b>674.16</b>    |
| PISO 10             | 674.16            |                 | <b>674.16</b>    |
| PISO 11             | 673.86            |                 | <b>673.86</b>    |
| PISO 12             | 673.86            |                 | <b>673.86</b>    |
| PISO 13             | 673.86            |                 | <b>673.86</b>    |
| PISO 14             | 673.86            |                 | <b>673.86</b>    |
| PISO 15             | 624.23            |                 | <b>624.23</b>    |
| <b>AREA TECHADA</b> |                   |                 | <b>10,099.17</b> |
| <b>OTRAS INST.</b>  |                   |                 | <b>102.67</b>    |

**ETAPA 2** =====

Tiene un área ocupada de 1,166.42 M<sup>2</sup> y un perímetro de 159.89 ml.=====

Cuenta al Edificio Nro. 2.=====

**Torre 2- Altura: 15 pisos** =====

**Área techada total: 10,498.05 m<sup>2</sup> - 147 departamentos** =====

Viviendas de la Torre Nro. 2: son 147 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 60.04 m<sup>2</sup> y 69.20 m<sup>2</sup> en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:=====

**Primer Nivel:** En este Nivel se ubica un hall de acceso entre las torres y áreas comunes del Condominio como área de niños y Pet Room. A la zona de vivienda de esta torre se accede a través del Lobby de la Torre 2, desde el cual se accede al hall de ascensores (02) y a la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes: =====



SERIE B N° 17258345

## DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO

Departamento 01, 02, 07 y 08: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 03, 04, 05 y 06: Sala - comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 711.20 m<sup>2</sup>.

2º Piso al 14º Piso - Nivel +2.61, +5.02, +7.43, +9.84, +12.25, +14.66, +17.07, +19.48, +21.89, +24.30, +26.71, +29.12, +31.53: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos, los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 02, 07, 08 y 09: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 03, 04, 05, 06: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

Departamento 10: Sala - comedor, Kitchenette-lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario, 1 estar y 1 dormitorio principal con baño.

El Área techada de estos niveles son de: del 2º al 5º = 703.15 m<sup>2</sup>, del 6º al 10º = 702.71 m<sup>2</sup>, del 11º al 14º = 702.37 m<sup>2</sup>,

15º Piso - Nivel +33.94: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación, desde el cual se accede a un área común conformada por área de parrillas y un baño de uso mixto para personas con discapacidad. Asimismo, en este nivel se ubican 09 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 06, 07 y 08: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 02, 03, 04, 05: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

Departamento 09: Sala - comedor, Kitchenette-lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) 1 dormitorio secundario, 1 estar y 1 dormitorio principal con baño.

El Área techada de este nivel es de 651.22 m<sup>2</sup>.

| ETAPA 2        |            |          |           |
|----------------|------------|----------|-----------|
| NIVEL          | EDIFICIO 2 | A. COMUN | SUBTOTAL  |
| CISTERNAS-O.U. |            |          | 0.00      |
| SOTANO 1       |            |          | 0.00      |
| PISO 1         | 711.20     |          | 711.20    |
| PISO 2         | 703.15     |          | 703.15    |
| PISO 3         | 703.15     |          | 703.15    |
| PISO 4         | 703.15     |          | 703.15    |
| PISO 5         | 703.15     |          | 703.15    |
| PISO 6         | 702.71     |          | 702.71    |
| PISO 7         | 702.71     |          | 702.71    |
| PISO 8         | 702.71     |          | 702.71    |
| PISO 9         | 702.71     |          | 702.71    |
| PISO 10        | 702.71     |          | 702.71    |
| PISO 11        | 702.37     |          | 702.37    |
| PISO 12        | 702.37     |          | 702.37    |
| PISO 13        | 702.37     |          | 702.37    |
| PISO 14        | 702.37     |          | 702.37    |
| PISO 15        | 651.22     |          | 651.22    |
| AREA TECHADA   |            |          | 10,498.05 |
| OTRAS INST.    |            |          | 0.00      |

ETAPA 3

Tiene un área ocupada de 1,388.23 M<sup>2</sup> y un perímetro de 173.69 ml.

Cuenta con el 1er Nivel de la Casa Club

Contiene además al edificio Nro. 3.

**Torre 3 - Altura: 15 pisos**

**Área techada total: 11,441.07 m<sup>2</sup> - 163 departamentos**

Viviendas de la Torre Nro. 3: son 163 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 46.88 m<sup>2</sup> y 63.31 m<sup>2</sup> en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

**Primer Nivel:** A la zona de vivienda de esta torre se accede a través del Lobby de la Torre 3, desde el cual se accede al hall de ascensores (02) y a la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01 y 02: Sala - comedor, terraza con jardín privado, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 05, 06, 07 y 08: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 03 y 04: Sala - comedor, Terraza con jardín privado, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

Departamento 09: Sala - comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

Departamento 10: Sala - comedor, patio, cocina, centro de lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño y 1 estar. El Área techada de este nivel es de 774.25 m<sup>2</sup>.

**2º Piso - Nivel +2.61:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 09 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 02, 05, 06, 07, 08 y 11: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 03, 04, 09 y 10: Sala - comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 766.06 m<sup>2</sup>.

**3º Piso al 14º Piso - Nivel +5.02, +7.43, +9.84, +12.25, +14.66, +17.07, +19.48, +21.89, +24.30, +26.71, +29.12, +31.53:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 11 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 02, 05, 06, 07, 08 y 11: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 03, 04, 09 y 10: Sala - comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

El Área techada de estos niveles son de: del 3º al 5º=766.06 m<sup>2</sup>, del 6º al 10º=765.53 m<sup>2</sup>, del 11º al 14º=765.33 m<sup>2</sup>.

**15º Piso - Nivel +33.94:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación, desde el cual se accede a un área común conformada por área de parrillas y un baño de uso mixto para personas con discapacidad. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 02, 05, 06, 07 y 10: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 1 dormitorio secundario y 1 estar.

Departamento 03, 04, 08 y 09: Sala - comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño, 2 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 713.61 m<sup>2</sup>.

**Área Común:**

**La Casa Club**

Cuenta con los siguientes ambientes: S.U.M., baño de Mujeres, Baño de Hombre / Disc., Oficina de Administración, Terraza.

El Área techada del primer piso es de 90.42 m<sup>2</sup>.



SERIE B N°17253346

DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS

| ETAPA 3        |            |              |           |
|----------------|------------|--------------|-----------|
| NIVEL          | EDIFICIO 3 | A. COMUN SUM | SUBTOTAL  |
| CISTERNAS-O.U. |            |              | 0.00      |
| SOTANO 1       |            |              | 0.00      |
| PISO 1         | 774.25     | 90.42        | 864.67    |
| PISO 2         | 766.06     |              | 766.06    |
| PISO 3         | 766.06     |              | 766.06    |
| PISO 4         | 766.06     |              | 766.06    |
| PISO 5         | 766.06     |              | 766.06    |
| PISO 6         | 765.53     |              | 765.53    |
| PISO 7         | 765.53     |              | 765.53    |
| PISO 8         | 765.53     |              | 765.53    |
| PISO 9         | 765.53     |              | 765.53    |
| PISO 10        | 765.53     |              | 765.53    |
| PISO 11        | 765.33     |              | 765.33    |
| PISO 12        | 765.33     |              | 765.33    |
| PISO 13        | 765.33     |              | 765.33    |
| PISO 14        | 765.33     |              | 765.33    |
| PISO 15        | 713.61     |              | 713.61    |
| AREA TECHADA   |            |              | 11,531.49 |
| OTRAS INST.    |            |              | 0.00      |

ETAPA 4

Paralelo a la Etapa 1 en cumplimiento del Nro de estacionamientos requeridos.

Tiene un área ocupada de 1,149.71 M<sup>2</sup> y un perímetro de 166.42 m.

Cuenta con el Sótano y 1er Nivel del edificio de Estacionamientos

Edificio de Estacionamientos:

La Etapa 1 contiene 141 departamentos, se calculó la cantidad de autos de la siguiente manera:

Según el DS. 002-2020-vivienda: 01 estacionamiento cada 03 viviendas

Nº de Viviendas/3 = 141/3 Unidades = 47 unidades de autos requeridos

Tenemos 45 autos en primer-Sótano, 45 autos en Primer nivel. Dando un total de 90 autos (cantidad mayor a la reglamentaria)

Primer Sótano - Área techada: 1,021.97 m<sup>2</sup>

Primer Nivel - área techada: 984.09m<sup>2</sup>

| ETAPA 4             |                         |                 |
|---------------------|-------------------------|-----------------|
| NIVEL               | A.COMUN<br>EDIF. ESTAC. | SUBTOTAL        |
| CISTERNAS-O.U.      |                         | 0.00            |
| SOTANO 1            | 1,021.97                | 1,021.97        |
| PISO 1              | 984.09                  | 984.09          |
| PISO 2              |                         | 0.00            |
| PISO 3              |                         | 0.00            |
| PISO 4              |                         | 0.00            |
| PISO 5              |                         | 0.00            |
| PISO 6              |                         | 0.00            |
| PISO 7              |                         | 0.00            |
| PISO 8              |                         | 0.00            |
| PISO 9              |                         | 0.00            |
| PISO 10             |                         | 0.00            |
| PISO 11             |                         | 0.00            |
| PISO 12             |                         | 0.00            |
| PISO 13             |                         | 0.00            |
| PISO 14             |                         | 0.00            |
| PISO 15             |                         | 0.00            |
| <b>AREA TECHADA</b> |                         | <b>2,006.06</b> |
| <b>OTRAS INST.</b>  |                         | <b>0.00</b>     |

#### ETAPA 5 =====

Paralelo a la Etapa 2 y 3 en cumplimiento del Nro de estacionamientos requeridos.=====

Tiene un área ocupada de la Etapa 4.=====

Cuenta con el 2do, 3er y 4to Nivel del edificio de Estacionamientos=====

#### Edificio de Estacionamientos: =====

La Etapa 1 más la Etapa 2 contiene 288 departamentos, se calculó la cantidad de autos de la siguiente manera:=====

Según el DS. 002-2020-vivienda: 01 estacionamiento cada 03 viviendas=====

Nº de Viviendas/3 = 450/3 Unidades = 150 unidades de autos requeridos =====

Tenemos 33 autos en segundo nivel, 27 autos en tercer nivel. =====

Así como, 45 autos en primer Sótano, 45 autos en Primer nivel. (4ta etapa) =====

Dando un total de 150 autos (cantidad reglamentaria) =====

Segundo Nivel - Área techada: 797.04 m<sup>2</sup> =====

Tercer Nivel - Área techada: 454.68 m<sup>2</sup> =====

Cuarto Nivel - Área techada: 75.29 m<sup>2</sup> =====



SERIE B N° 12258347

DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE

| ETAPA 5        |                         |          | TOTAL     |
|----------------|-------------------------|----------|-----------|
| NIVEL          | A.COMUN<br>EDIF. ESTAC. | SUBTOTAL |           |
| CISTERNAS-O.U. |                         | 0.00     | 102.67    |
| SOTANO 1       |                         | 0.00     | 1,096.19  |
| PISO 1         |                         | 0.00     | 3,263.38  |
| PISO 2         | 797.04                  | 797.04   | 2,872.25  |
| PISO 3         | 454.68                  | 454.68   | 2,598.91  |
| PISO 4         | 75.29                   | 75.29    | 2,219.52  |
| PISO 5         |                         | 0.00     | 2,144.23  |
| PISO 6         |                         | 0.00     | 2,142.40  |
| PISO 7         |                         | 0.00     | 2,142.40  |
| PISO 8         |                         | 0.00     | 2,142.40  |
| PISO 9         |                         | 0.00     | 2,142.40  |
| PISO 10        |                         | 0.00     | 2,142.40  |
| PISO 11        |                         | 0.00     | 2,141.56  |
| PISO 12        |                         | 0.00     | 2,141.56  |
| PISO 13        |                         | 0.00     | 2,141.56  |
| PISO 14        |                         | 0.00     | 2,141.56  |
| PISO 15        |                         | 0.00     | 1,989.06  |
| AREA TECHADA   |                         | 1,327.01 | 35,461.78 |
| OTRAS INST.    |                         | 0.00     |           |

CUADRO NORMATIVO

| INDICES                      |  | PROYECTO   |
|------------------------------|--|--|
| ZONIFICACION                 | ZRE<br>ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL<br>COMPATIBLE CON RDA   | ZRE<br>ZONA DE REGULAMIENTACIÓN ESPECIAL<br>COMPATIBLE CON RDA           |
| USOS PERMITIDOS              | CONJUNTO RESIDENCIAL   | CONJUNTO RESIDENCIAL   |
| ALTURA MAXIMA PERMISIBLE     | 1.5 (o+)<br>POR OFICIO N° 453-2020-VVENDA/AMU-DIFNU-DY, PUEDE CONSIDERAR LA ALTURA PREVISTA EN EL PLAN URBANO (PDU), EN CASO PERMITA UNA ALTURA MAYOR, POR LO QUE SE PUEDE APLICAR LA ALTURA DE 64.50 M.<br>1.5 (33+10)=64.50 m<br>TENER EN CUENTA LEY 27261-LEY DE AERONÁUTICA CIVIL DEL PERÚ - POR CONO DE VUELO ALTURA MAXIMA DE 15 PISOS<br>ALTURA MAXIMA = 61.01 msnm | 15 PISOS<br>Altura Maxima: 61.01 m.s.n.m.                                |
| DENSIDAD                     | 5600 HAB/HA. (2,755 HAB.)  | 3,163.37 HAB/HA (1,556 hab.)   |
| AREA MINIMA LOTE NORMATIVO   | RESIDANTE DE LA HABILITACIÓN URBANA  | 4.918.61 m <sup>2</sup>  |
| FRENTE MINIMO LOTE NORMATIVO | NO INDICA  | 43.35 m / 32.00 m / 25.00 m  |
| % MINIMO DE AREA LIBRE       | 30% (LOTES CON VARIOS FRENTE)  | 1,655.45m <sup>2</sup> - 33.66%  |
| ESTACIONAMIENTOS             | VEHICULAR<br>MINIMO 1 EST C/3 VIV= 450 VIV /3= 150 ESTAC. MIN  | 150 ESTACIONAMIENTOS (450 DEPARTAMENTOS)                                 |
|                              | BICICLETAS<br>5% DEL AREA PREVISTA PARA ESTAC. VEHICULAR<br>5% DE 1.300m <sup>2</sup> = 90m <sup>2</sup> . AREA PARA BICICLETAS  | 97 ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS<br>AREA OCUPADA= 96.30m <sup>2</sup> |
| RETIRO                       | 0.00 m. FRENTE A AVENIDA   | 5.00 ml.   |

## AREA TECHADA DEL PROYECTO INTEGRAL

CUADRO DE AREAS (M<sup>2</sup>)

| PISOS                          | AREAS DECLARADAS |            |                        |         |         | TOTAL                   |
|--------------------------------|------------------|------------|------------------------|---------|---------|-------------------------|
|                                | EXISTENTE        | DEMOLICION | NUEVA                  | AMP/REM | PARCIAL |                         |
| SOTANO                         | —                | —          | 1,096.19m <sup>2</sup> | —       | —       | 1,096.19m <sup>2</sup>  |
| 1° PISO                        | —                | —          | 3,263.38m <sup>2</sup> | —       | —       | 3,263.38m <sup>2</sup>  |
| 2° PISO                        | —                | —          | 2,872.25m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,872.25m <sup>2</sup>  |
| 3° PISO                        | —                | —          | 2,598.91m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,598.91m <sup>2</sup>  |
| 4° PISO                        | —                | —          | 2,219.52m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,219.52m <sup>2</sup>  |
| 5° PISO                        | —                | —          | 2,144.23m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,144.23m <sup>2</sup>  |
| 6° PISO                        | —                | —          | 2,142.40m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,142.40m <sup>2</sup>  |
| 7° PISO                        | —                | —          | 2,142.40m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,142.40m <sup>2</sup>  |
| 8° PISO                        | —                | —          | 2,142.40m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,142.40m <sup>2</sup>  |
| 9° PISO                        | —                | —          | 2,142.40m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,142.40m <sup>2</sup>  |
| 10° PISO                       | —                | —          | 2,142.40m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,142.40m <sup>2</sup>  |
| 11° PISO                       | —                | —          | 2,141.56m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,141.56m <sup>2</sup>  |
| 12° PISO                       | —                | —          | 2,141.56m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,141.56m <sup>2</sup>  |
| 13° PISO                       | —                | —          | 2,141.56m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,141.56m <sup>2</sup>  |
| 14° PISO                       | —                | —          | 2,141.56m <sup>2</sup> | —       | —       | 2,141.56m <sup>2</sup>  |
| 15° PISO                       | —                | —          | 1,989.06m <sup>2</sup> | —       | —       | 1,989.06m <sup>2</sup>  |
| AREA CONSTRUIDA                |                  |            |                        |         |         | 35,461.78m <sup>2</sup> |
| CISTERNA (OTRAS INSTALACIONES) | 102.67 M2        |            |                        |         |         |                         |
| AREA LIBRE                     |                  |            |                        | 33.66%  |         | 1,655.43m <sup>2</sup>  |
| AREA DEL TERRENO               |                  |            |                        |         |         | 4,918.81m <sup>2</sup>  |

En la propuesta se ha logrado un área techada total de 35,461.78 m<sup>2</sup>.

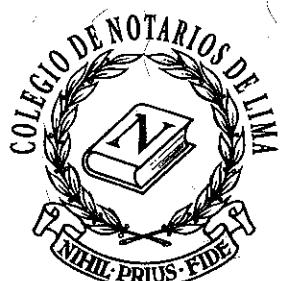
- El área techada del proyecto en cisternas es de 102.67 m<sup>2</sup>.
- El área techada del proyecto en áreas vendibles y comunes de edificios: 31,958.41m<sup>2</sup>.
- El área techada del proyecto en áreas comunes como pórtico de ingreso (incluye caseta de vigilancia, baño y cuarto de acelerógrafo), casa club, estacionamientos 3,515.74 m<sup>2</sup>.

Arq. Alfonso de la Piedra del Río

CAP. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas

CAP. 5740



SERIE B N° 17258348

DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO

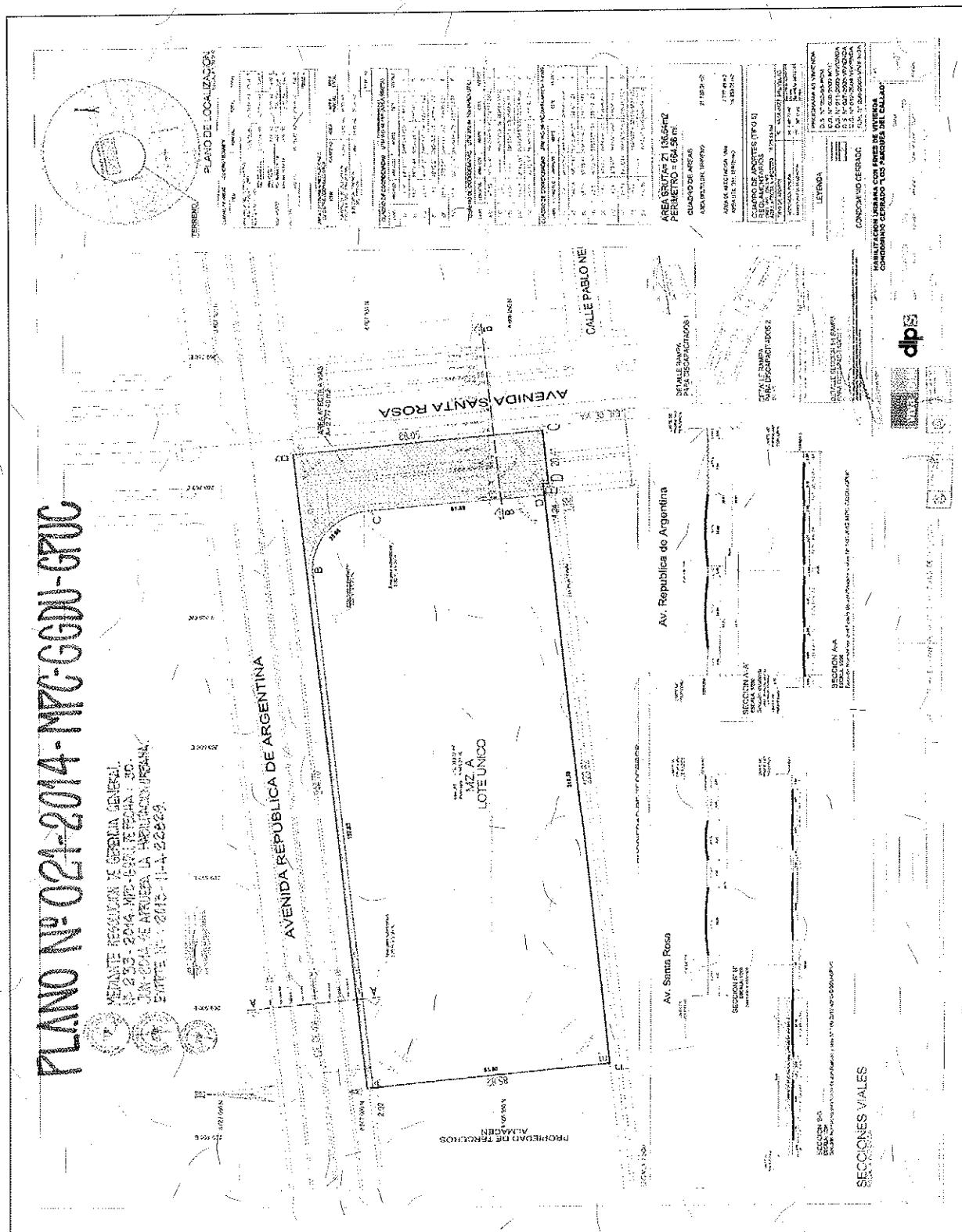
ANEXO B

"ANEXO 13

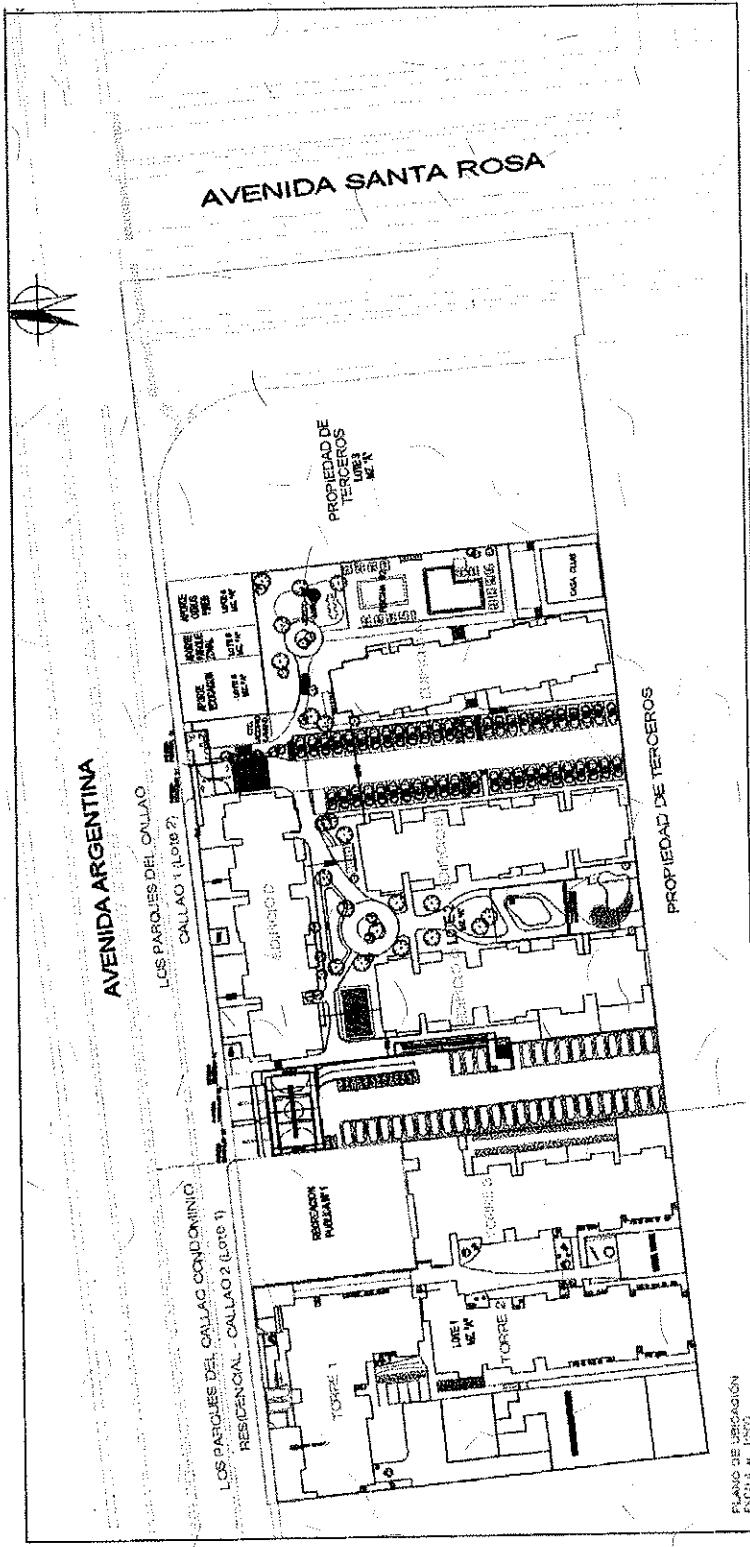
## **SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO**

Colegio de Notarios de Lima. Colegio de Notarios de Lima. Colegio de Notarios de Lima. Colegio de Notarios de Lima.

PLANO N° 024-904-M-2001-G-01



**ANEXO J**  
**"ANEXO 15"**  
**PLANO DE SECTOR RESIDENCIAL**





SERIE B N° 17258349

DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE

**ANEXO K**

"ANEXO 16

**RELACIÓN DE LICENCIAS**

| Licencia, Permiso o Autorización correspondiente  | Entidad Emisora                     | Fecha de Emisión | Fecha de Vencimiento |
|---|-------------------------------------|------------------|----------------------|
| LICENCIA DE HABILITACION URBANA<br>Resolución de Gerencia General N° 233-2014-MPC-GGDU                          | Municipalidad Provincial del Callao | 30/06/2014       | -                    |
| LICENCIA DE EDIFICACION<br>(PROYECTO INTEGRAL)<br>Resolución de Licencia de Edificación N° 056-2015-MPC-GGDU-GO | Municipalidad Provincial del Callao | 12/08/2015       | 12/08/2018           |
| LICENCIA DE MODIFICACION DE HABILITACION URBANA<br>Resolución de Gerencia General N° 199-2018-MPC-GGDU          | Municipalidad Provincial del Callao | 03/05/2018       | -                    |

**LICENCIAS LOS PARQUES DEL CALLAO (CALLAO 1 - Lote 2)**

|  |                                     |            |            |
|--|-------------------------------------|------------|------------|
| LICENCIA DE EDIFICACION (ETAPA 1)<br>Resolución de Licencia de Edificación N° 105-2016-MPC-GGDU-GO | Municipalidad Provincial del Callao | 25/08/2016 | 25/08/2019 |
| LICENCIA DE EDIFICACION (ETAPA 2)<br>Resolución de Licencia de Edificación N° 35-2018-MPC-GGDU-GO  | Municipalidad Provincial del Callao | 09/05/2018 | 09/05/2021 |
| LICENCIA DE EDIFICACION (ETAPA 3)<br>Resolución de Licencia de Edificación N° 18-2019-MPC-GGDU-GO  | Municipalidad Provincial del Callao | 22/05/2019 | 22/05/2021 |
| LICENCIA DE EDIFICACION (ETAPA 4)<br>Resolución de Licencia de Edificación N° 06-2021-MPC-GGDU-GO  | Municipalidad Provincial del Callao | 02/06/2021 | 02/06/2024 |

**LICENCIAS LOS PARQUES DEL CALLAO CONDOMINIO RESIDENCIAL (CALLAO 2 - Lote 1)**

|   |                                     |            |            |
|---|-------------------------------------|------------|------------|
| LICENCIA DE EDIFICACIÓN (ETAPA 1)<br>Resolución de Licencia de Edificación N° 21-2024-MPC-GDU-SGOPR | Municipalidad Provincial del Callao | 17/09/2024 | 17/09/2027 |
| LICENCIA DE EDIFICACIÓN (ETAPA 4)<br>Resolución de Licencia de Edificación N° 22-2024-MPC-GDU-SGOPR | Municipalidad Provincial del Callao | 17/09/2024 | 17/09/2027 |

**ANEXO L**

"ANEXO 17

**Modelo de la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA**

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **CLÁUSULA ADICIONAL AL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES FUTUROS** (en adelante la "CLÁUSULA ADICIONAL") que celebran de una parte **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** (en adelante, "LA VENDEDORA"), con RUC N° 20493040643, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el ANEXO I, que suscrito por **EL/LOS COMPRADOR/ES** forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "ANEXO I"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyos nombre/s y generales de ley figuran en el ANEXO I, con intervención de **LA FIDUCIARIA S.A.** (en adelante "LA FIDUCIARIA"), con RUC N° 20501842771, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el ANEXO I:

**PRIMERA: ANTECEDENTES**

1.1 Mediante Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, LA VENDEDORA suscribió un Contrato de Fideicomiso de Activos (en adelante, el "Fideicomiso de Activos"), mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA. Posteriormente, el precitado contrato fue modificado integralmente, celebrado por LA VENDEDORA, LA FIDUCIARIA, Terranum Peru III (Canada) LP -quien posteriormente fue sustituido por Peru RE Holdings S.R.L.-, el Banco de Crédito del Perú, el Supervisor, el Depositario y Terranum Peru III (Canadá) LP -quien posteriormente fue sustituido por el Fondo de Capital Privado TC Latam-, modificación que fue elevada a Escritura Pública el 7 de diciembre de 2015, ante el Notario de Lima Dr. Eduardo Laos de Lama, la misma que viene siendo modificada con el tiempo y sobre el cual se encuentra ejecutando la construcción de proyectos inmobiliarios. Dentro de los referidos

proyectos, se encuentran **EL/LOS INMUEBLE/S** que transfiere **LA VENDEDORA** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** objeto de la presente compraventa.

1.2. Asimismo, por Escritura Pública de fecha 07 de diciembre de 2015, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso de Flujos (en adelante, el "Fideicomiso de Flujos"), mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicomitido administrado por **LA FIDUCIARIA**, aportando al mismo los derechos de cobro y flujos dinerarios que correspondan pagar a **EL/LOS COMPRADOR/ES** en virtud del Contrato.

1.3 Con fecha [\*] de [\*] de 2024, **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** celebraron un contrato de compraventa de bien inmueble futuro (en adelante, el "Contrato"), en virtud del cual, **LA VENDEDORA** se obligó a dar en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** señalado en el literal A del Anexo II del Contrato.

1.4 Con fecha [\*] de [\*] de 2024, **LA VENDEDORA** suscribió unas adendas a los contratos de fideicomiso señalados en los numerales 1.1 y 1.2 anteriores con la finalidad de, entre otras cosas, incorporar el nuevo proyecto que se desarrollará en uno de los lotes que conforman el patrimonio fideicomitido del Fideicomiso de Activos.

En adelante el Fideicomiso de Activos y el Fideicomiso de Flujos, y las modificatorias de ambos, se denominarán conjuntamente como los "CONTRATOS DE FIDEICOMISO".

Los términos de la presente CLÁUSULA ADICIONAL formarán parte integrante del Contrato, siendo que en caso de conflicto entre ambos primará lo dispuesto en esta CLÁUSULA ADICIONAL.

Queda establecido que todos los términos de la presente CLÁUSULA ADICIONAL, que se encuentren en mayúsculas y que no hubieran sido definidos en el CONTRATO, tendrán el mismo significado que tienen en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO.

#### **SEGUNDA: OBJETO**

2.1 **Reconocimiento de los CONTRATOS DE FIDEICOMISO y sus modificatorias.** **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara conocer que **LA VENDEDORA**, **LA FIDUCIARIA** y **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ** (en adelante, "BANCO SPONSOR") suscribieron las adendas mencionadas en el numeral 1.4 de la presente cláusula, en virtud de la cual modificaron los CONTRATOS DE FIDEICOMISO.

2.2 **Respecto a la regulación del precio y a la forma de pago de EL/LOS INMUEBLE/S:**

**EL/LOS COMPRADOR/ES** declara conocer y aceptar que todos los derechos de cobro y flujos dinerarios que correspondan ser pagados a **LA VENDEDORA** por concepto del CONTRATO han sido cedidos en dominio fiduciario al patrimonio fideicomitido administrado por **LA FIDUCIARIA** conforme al Fideicomiso de Flujos y, en tal sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga a cancelar el monto del precio de venta que se encuentre pendiente de pago mediante depósito o cheque de gerencia no negociable a nombre de la Cuenta Recaudadora del Fideicomiso de Flujos (en adelante la "CUENTA RECAUDADORA"), que se detalla a continuación:

| Número de Cuenta | Moneda | Nombre de la Cuenta |
|------------------|--------|---------------------|
| [•]              | [•]    | [•]                 |
| [•]              | [•]    | [•]                 |

En ese sentido, los derechos de cobro y los flujos dinerarios señalados en el párrafo precedente no podrán ser compensado contra ninguna obligación de **LA VENDEDORA** frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

Asimismo, cabe mencionar que, toda modificación o suspensión de la forma en que deben ser efectuados los pagos de los derechos de cobro y flujos dinerarios señalados en la presente cláusula, solo podrá ser instruida mediante comunicación notarial suscrita por **LA FIDUCIARIA**. En tal sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara de manera expresa que, en la eventualidad que **LA VENDEDORA** remita instrucciones sin cumplir con la exigencia antes mencionada, indicando lo contrario, la instrucción de pago contenida en el párrafo anterior se mantendrá plenamente vigente, debiendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** continuar efectuando los pagos a **LA FIDUCIARIA** en la forma indicada en el párrafo anterior, sin responsabilidad alguna y considerándose estos pagos –en todos los casos– como correctamente efectuados.

Asimismo, **LA VENDEDORA** declara que se realizará la transferencia respectiva a la CUENTA RECAUDADORA, de la suma que hasta la fecha haya sido cancelada por **EL/LOS COMPRADOR/ES** como parte del precio de compra.

**EL/LOS COMPRADOR/ES** declara conocer y aceptar el contenido, validez y existencia de los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, así como el dominio fiduciario que ostenta **LA FIDUCIARIA** sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** y los derechos de cobro derivados del Contrato. **LA FIDUCIARIA** ostentará el dominio fiduciario sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** hasta su restitución a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las condiciones indicadas en el Fideicomiso de Activos y se cuente con la instrucción del BANCO SPONSOR en virtud de dicho contrato.

2.3 **Respecto a la responsabilidad de LA FIDUCIARIA en el Proyecto**

En ningún caso será **LA FIDUCIARIA** responsable por la construcción, desarrollo, entrega o cualquier otro vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S**, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el Proyecto, incluyendo devolución de fondos en caso de resolución del Contrato.



SERIE B N° 12258350

DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA

pago de penalidades o similares, siendo esto responsabilidad exclusivamente de LA VENDEDORA.=====

LA FIDUCIARIA solo será responsable de restituir EL/LOS INMUEBLE/S una vez que: (i) LA VENDEDORA haya completado el trámite de independización de EL/LOS INMUEBLE/S; y, (ii) LA FIDUCIARIA hubiese sido instruida a tal efecto por el BANCO SPONSOR, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso de Activos.=====

Se deja expresa constancia que EL/LOS COMPRADOR/ES presta su consentimiento anticipado - mediante la suscripción del presente documento - para que los CONTRATOS DE FIDEICOMISO sean modificados para el desarrollo del Proyecto. EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga a suscribir, en caso sea aplicable, las modificaciones al Contrato que sean requeridas como resultado de la modificación a los CONTRATOS DE FIDEICOMISO.=====

Las partes conocen que LA FIDUCIARIA no asumirá ninguno de los derechos u obligaciones derivados del CONTRATO. Asimismo, los CONTRATOS DE FIDEICOMISO no garantizarán ni tendrán como finalidad la culminación del Proyecto o de EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES, siendo dichas obligaciones de cargo de LA VENDEDORA conforme a lo señalado en el Contrato.=====

LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES declaran reconocer que el presente documento no genera ningún tipo de relación comercial ni de consumo entre EL/LOS COMPRADOR/ES y LA FIDUCIARIA ni ninguna obligación de LA FIDUCIARIA frente a EL/LOS COMPRADOR/ES. En ese sentido, cualquier discrepancia o reclamo respecto al presente Contrato es única y exclusiva responsabilidad de LA VENDEDORA. Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES reconoce que los CONTRATOS DE FIDEICOMISO corresponden a estructuras de garantía de los financiamientos y facilidades otorgadas por el BANCO SPONSOR a LA VENDEDORA.=====

**TERCERA: RATIFICACIÓN DE LAS PARTES** =====

Las partes convienen en ratificar su voluntad de compraventa expresada en el Contrato. En tal sentido, las partes expresamente convalidan, ratifican y corroboran que la integridad de las cláusulas y términos contemplados en el referido instrumento mantienen plena vigencia y absoluta exigibilidad entre las mismas, en tanto no se opongan al contenido del presente documento.=====

Agregue Ud. Señor Notario la introducción y conclusión de Ley, y pase los partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima para su inscripción.==

Lima, [ ] de [ ] del 2021[ ]=====

**EL/LOS COMPRADORES** =====

**EL/LOS COMPRADORES** =====

**LA VENDEDORA** =====

**LA VENDEDORA** =====

**LA FIDUCIARIA** =====

**LA FIDUCIARIA** =====

**PROYECTO "nombre del proyecto"** =====

[modalidad de compra] =====

**ANEXO I** =====

**DE LAS PARTES:** =====

**A. EL/LOS COMPRADOR/ES:** =====

- NOMBRES Y APELLIDOS: [ ]=====
- DNI: [ ]=====
- ESTADO CIVIL: [ ]=====
- DOMICILIO LEGAL: [ ]=====
- TELÉFONOS: [ ]=====
- NOMBRES Y APELLIDOS DEL CÓNYUGE: [ ]=====
- DNI DEL CÓNYUGE: [ ]=====
- CORREO ELECTRÓNICO [ ]=====

**B. DE LA VENDEDORA: Representantes Legales** =====

- NOMBRES Y APELLIDOS [ ]=====
- DNI: [ ]=====
- NOMBRES Y APELLIDOS: [ ]=====
- DNI: [ ]=====
- DOMICILIO LEGAL: [ ]=====
- INSCRIPCIÓN DE PODERES: Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.=====
- CARTA ÉTICA, CÓDIGO DE CONDUCTA Y POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN DEL GRUPO GRAÑA Y MONTERO (WEB): <https://www.aenza.com.pe/politicas>=====
- CORREO PARA COORDINACIONES BASE DE DATOS PERSONALES: [vivagym\\_atencioncliente@gym.com.pe](mailto:vivagym_atencioncliente@gym.com.pe)=====

**C. DEL BANCO FINANCIADOR:** (Completar de ser aplicable)-----

• DENOMINACIÓN: [ ] -----

• RUC: [ ] -----

**D. DE LA FIDUCIARIA:** Representantes Legales-----

LA FIDUCIARIA se encontrará representada por dos (2) cualesquiera de sus apoderados indicados a continuación:-----

| NOMBRE                                 | DNI      | ASIENTO |  |
|--|----------|---------|--|
| PAULO CESAR COMITRE BERRY              | 06441986 | C00097  |  |
| PAOLA JANETT POSTIGO CARRERA           | 10799284 | C00097  |  |
| RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI          | 10318515 | C00097  |  |
| SUSANA MONTES ARMESTAR                 | 09541084 | C00097  |  |
| DIEGO ALBERTO URIBE MENDOZA            | 43307782 | C00097  |  |
| VANESSA GIOVANNA HUERTAS PONCE         | 43245746 | C00097  |  |
| ANA MARCELA VELÁSQUEZ KOLICH           | 44103524 | C00097  |  |
| GUADALUPE ISABEL MONTENEGRO VALENZUELA | 10065242 | C00097  |  |
| GABRIELA SOTO BUSTAMANTE               | 43169020 | C00097  |  |
| PILAR EDITH CHAVEZ RICO                | 41545542 | C00097  |  |
| MARIA FERNANDA URSULA ALCAIDE CARDENAS | 46820251 | C00098  |  |
| PILAR EDITH CHAVEZ RICO                | 41545542 | C00098  |  |
| GEAN CARLO HUACCHO CANCINO             | 43595508 | C00097  |  |

• DOMICILIO Calle Los Libertadores Nro. 155 Piso 8 – San Isidro-----

• PODERES Partida Registral N° 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.-----

**EL/LOS COMPRADORES** -----

**EL/LOS COMPRADORES** -----

**LA VENDEDORA**-----

**LA VENDEDORA**-----

**LA FIDUCIARIA**-----

**LA FIDUCIARIA**-----

**ANEXO M** -----

**ANEXO 18** -----

**RELACIÓN DE TASADORES** -----

1. ALLEMANT ASOCIADOS PÉRITOS VALUADORES S.A.C.-----

2. RGB VALUADORES (RGB & ASOCIADOS SAC)-----

3. PROVALUA - PROVSA-----

4. VANET S.A.C (Ex BARTHELMESS VALUE NETWORK )-----

5. INGENIERIA MAXIMA E.I.R.L-----

Otro, de primer nivel, que podrá ser incorporado a solicitud del FIDEICOMISARIO de considerarlo conveniente.-----

**ANEXO N** -----

**ANEXO 21** -----

**RELACIÓN DE ESTUDIOS DE ABOGADOS** -----

1. Estudio Rodrigo, Elias & Medrano Abogados-----

2. Miranda & Amado, Abogados-----

3. Rubio, Leguía, Normand & Asociados-----

4. Estudio Echecopar-----

5. Benites, Vargas & Ugaz Abogados-----

6. Payet, Rey, Cauvi & Pérez-----

7. Estudio Ferrero Abogados-----

8. Hernández & Cia-----

9. Estudio Grau Abogados-----

10. BFR ABOGADOS S.A.C.-----



SERIE B N° 17258351

DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO

11. Estudio Garagorri Qwistgaard Abogados S.A.C=====

Otro que podrán ser incorporados a solicitud del FIDEICOMISARIO de considerarlo conveniente. =====

CONCLUSION.

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUJO A LOS OTORGANTES DE SU OBJETO POR LA LECTURA QUE DE TODO HICIERON, ADVIRTIENDOLES DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO, DECLARANDO CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN LA MINUTA Y EL PRESENTE INSTRUMENTO, RATIFICANDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO; CONOCER SUS IDENTIDADES RECIPROCAMENTE Y RECONOCER COMO SUYAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. =====

ARTICULO 59, INCISO K) DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO. EL NOTARIO DEJA CONSTANCIA QUE HA EFECTUADO LAS MINIMAS ACCIONES DE CONTROL Y ACTUADO CON LA DÉBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ADVIRTIENDO PARA ELLA A LAS PARTES, LA RESPONSABILIDAD QUE LES ALCANZA RESPECTO DEL ORIGEN LICITO DEL DINERO, FONDOS, BIENES U OTROS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA PRESENTE TRANSACCION, ASI COMO LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS, DECLARANDO BAJO JURAMENTO AQUELLOS OTORGANTES QUE HAYAN EFECTUADO DISPOSICION DE ÉSTOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO, QUE EL ORIGEN DE LOS MISMOS, SI LOS HUBIERE, ASI COMO LOS MEDIOS DE PAGOS UTILIZADOS SI FUERA EL CASO, SON DE ORIGEN LEGAL. EL NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER CUMPLIDO CON LAS OBLIGACIONES REFERIDAS A LA VERIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE BENEFICIARIO FINAL CONFORME A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA MATERIA, CUANDO FUERE APPLICABLE. =====

ARTICULO 59, INCISO B DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO: LOS OTORGANTES DAN SU CONSENTIMIENTO EXPRESO PARA EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES Y LA FINALIDAD QUE SE LE DARÁ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 29733 Y SU REGLAMENTO. =====  
LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 17258298 Y TERMINA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 17258351; HABIENDOSE CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS CON FECHA veintiuno de febrero del dos mil veinticinco. Doy fe. ==

ARTÍCULO 59 INCISO H) DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO: POR ERROR SE CONSIGNÓ EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTA ESCRITURA PÚBLICA A GABRIELA SOTO BUSTAMANTE Y A MARIA FERNANDA URSULA ALCAIDE CARDENAS, CUYAS COMPARECENCIAS QUEDAN SIN EFECTO; Y EN VIRTUD DE LA MINUTA PRE INSERTA, SUSCRIBEN EL PRESENTE INSTRUMENTO: GUADALUPE ISABEL MONTENEGRO VALENZUELA, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD: PERUANA; DE ESTADO CIVIL: CASADA; DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: FUNCIONARIA; IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 10065242; Y, GEAN CARLO HUACCHO CANCINO, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD: PERUANA; DE ESTADO CIVIL: SOLTERO; DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: FUNCIONARIO; IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 43595508, AMBOS CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SÁN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIENES HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROCEDEN EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA FIDUCIARIA S.A., CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 20501842771, FACULTADOS SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 11263525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. DOY FE. =====

TESTADOS: "GABRIELA SOTO BUSTAMANTE" (3V), "43169020", "MARIA FERNANDA URSULA ALCAIDE CARDENAS" (3V), "IDENTIFICADA", "46820251"; NO VALEN. INTERLINEADOS: "GUADALUPE ISABEL MONTENEGRO VALENZUELA" (3V), "10065242", "GEAN CARLO HUACCHO CANCINO" IDENTIFICADO", "43595508"; VALEN. DOY FE. =====

Testado: "Eduardo Laos de Lama". No vale. Interlineado: "(3V)". Vale. Doy fe. Por ausencia del Dr. Eduardo Laos de Lama, firma en su lugar la Dra. Miryan Rosalva Acevedo Mendoza, según licencia concedida por el Colegio de Notarios de Lima. =====

GABRIELA SOTO BUSTAMANTE  
POR LA FIDUCIARIA S.A.  
Gean Carlo Huaccho Cancino  
FIRMADO: 21 FEB. 2025

FRANKLIN MOISES CUADRA PORTILLO  
POR BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ  
FIRMADO: 19 FEB. 2025

(CONTINUA EN LA FOJA SERIE B NUMERO 17258351)

Guadalupe Isabel Montenegro Valenzuela/  
MARIA FERNANDA URSULA ALCAIDE CARDENAS  
POR LA FIDUCIARIA S.A.

FIRMADO: 21 FEB. 2025

VICTOR ANTONIO ROSALES RIVAS  
POR BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ

FIRMADO: 19 FEB. 2025

R. Quintanilla Salinas



(VIENE DE LA FOJA SERIE B NUMERO 17258351)

ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VARGARA  
POR VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. (ANTES VIVA GYM S.A.)

FIRMADO: 10 FEB. 2025

RAFAEL MIRANDA VARGAS FANO  
POR VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. (ANTES VIVA GYM S.A.)

FIRMADO: 10 FEB. 2025

ELISA RAQUEL MALDONADO URÍA DE ALFARO  
POR DEFINE SERVICIOS S.A.C.

FIRMADO: 11 FEB. 2025

RAFAEL MIRANDA VARGAS FANO

FIRMADO: 10 FEB. 2025

EDUARDO LAGOS DE LAMA  
NOTARIO DE LIMA  
MIRYAN ROSALVA ACEVEDO MENDOZA

/MAQB/

KCZ