

ANEXO INFORMATIVO

HARRIS 332

Parte del Proyecto “HARRIS 332”

EDIFICIO 1 - DEPARTAMENTOS FLATS

A continuación, usted encontrará información que debe conocer antes de la firma del recibo de separación (en adelante, “Recibo de Separación”) de el/los inmueble/s que está interesado en adquirir (en adelante, el “Inmueble”) de VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. (en adelante, “VIVA”). Por favor, lea despacio el presente documento, si tiene alguna duda pregúntele a la persona de VIVA que lo está atendiendo quien deberá aclarársela. Al firmar el presente documento usted está declarando conocer y aceptar su contenido.

1. RECIBO DE SEPARACIÓN DEL INMUEBLE

Es el primer documento que usted firma y queda obligado frente a VIVA. Por favor, revíselo detenidamente, pues en este documento queda registrada información importante tales como: datos personales con los que VIVA canalizará la comunicación con usted -dirección, e-mails y teléfonos-, precio, forma de pago y demás condiciones de la operación de compra.

Asimismo, en el reverso del Recibo de Separación se encuentra la fecha de entrega del Inmueble que usted está separando, condiciones legales aplicables, entre otros alcances.

Por la seguridad tanto de los clientes como del equipo de VIVA, no se recibe dinero en efectivo. Todos los pagos se realizan a las cuentas de VIVA y/o del proyecto inmobiliario al que pertenece el Inmueble (definido en el numeral 7 del presente documento y en adelante, el “Proyecto”).

“(Hasta el 30 de setiembre del 2024)

Si usted va a **comprar mediante la modalidad “Facilidades VIVA”**, deberá pagar, como mínimo, el veinte por ciento (20%) del precio como cuota inicial y el saldo se prorratará en partes iguales hasta como máximo el mes de febrero del 2026. Esta información estará consignada en el Recibo de Separación.

(A partir del 01 de octubre del 2024)

Si usted **va a comprar mediante la modalidad “Facilidades Viva”**, deberá pagar, como mínimo, el treinta por ciento (30%) del precio como cuota inicial y el saldo se prorratará en partes iguales hasta como máximo febrero del 2026. Esta información estará consignada en el Recibo de Separación.”

En el caso que usted realice la compra con un **crédito hipotecario** será vía calificación directa por parte de un banco o entidad financiera (en adelante, el “Banco del Cliente”), debiendo cancelar, como mínimo, la cuota inicial del veinte por ciento (20%) a la firma del Contrato de Compraventa, el saldo del precio será cancelado con el crédito hipotecario, cuyo desembolso debe realizarse, como máximo, a los sesenta (60) días calendarios contados a partir de la suscripción del Contrato de Compraventa.

Recuerde que deberá entregar la siguiente documentación para formalizar la suscripción del Recibo de Separación: i) Copia del DNI vigente del titular y, de corresponder, copia del DNI de su cónyuge, conviviente o copropietario, ii) acreditación de su estado civil actual, iii) original del voucher de depósito de la separación y iv) pre calificación del Banco del Cliente, en caso corresponda.

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

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

2. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, HIPOTECA SOBRE EL TERRENO Y EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

En el contrato de compraventa que suscribirá usted con VIVA (en adelante, el "Contrato de Compraventa") se establecerá la forma de pago y se definirá la fecha de entrega del Inmueble.

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

Por otro lado, el terreno sobre el que se ejecutará el Proyecto podrá ser hipotecado y/o transferido a un fideicomiso como garantías a favor del Banco o Entidad Financiera que financie el desarrollo del Proyecto (en adelante, "Banco del Proyecto"):

- Hipoteca del Terreno:

Constituir una hipoteca sobre el terreno implica que VIVA lo entregue en garantía a favor del Banco del Proyecto. Una vez se obtenga la independización registral de las unidades inmobiliarias, entre ellos el Inmueble que usted adquiera, la referida hipoteca se trasladará a todas las partidas registrales independizadas y se levantarán una vez se cumplan los hitos que pacten VIVA y el Banco del Proyecto.

- Fideicomiso Inmobiliario:

Transferir el Proyecto a un Fideicomiso Inmobiliario implica que tanto los flujos como los activos del Proyecto sean administrados por una entidad fiduciaria autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Por ello, usted firmará con VIVA: i) en caso el contrato de fideicomiso se encuentre pendiente de firmar, una Adenda al Contrato de Compraventa donde se reconozca la existencia del fideicomiso inmobiliario, intervenga la entidad fiduciaria, etc., o ii) en caso el contrato de fideicomiso ya se haya firmado, un Contrato de Compraventa que incluirá cláusulas donde se reconozca la existencia del fideicomiso inmobiliario, intervendrá la entidad fiduciaria, etc. Asimismo, si la compra se realiza a través de un crédito bancario, se extenderá a favor del cliente un Certificado de Participación emitido por la entidad fiduciaria que será endosado en garantía a favor del Banco del Cliente que le haya otorgado el crédito hipotecario a usted.

3. EL CREDITO

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

Usted, con la asesoría del asesor del banco o entidad financiera de su elección, podrá elegir el plazo y el sistema de pago que más le convenga para su crédito hipotecario.

En este proceso se dan dos instancias: (i) una previa, que se hace con el asesor del Banco del Cliente de quien se obtiene una carta de pre-calificación que deberá ser suscrita por el cliente, la misma que debe adjuntarse al Recibo de Separación, y (ii) la segunda que se hace posterior al Recibo de Separación en la cual el asesor del Banco del Cliente revisa el expediente, confirma las condiciones del crédito y emite la Carta de Aprobación de su Crédito. La carta de aprobación deberá ser presentada a VIVA con un máximo de quince (15) días útiles de suscrito el recibo de separación.

Para cada una de las instancias el cliente debe entregar/anexar los documentos solicitados por el Banco del Cliente.

Cabe mencionar, que VIVA no tiene ninguna injerencia en este proceso. La obtención de este crédito es de completa responsabilidad del cliente y está sujeta a la calificación del Banco del Cliente.

Asimismo, de ser el caso que el proyecto haya sido transferido a un fideicomiso inmobiliario, si un cliente solicita un crédito hipotecario con un banco o entidad financiera diferente al Banco del Proyecto, tiene que considerar que lo más recomendable es que ese banco o entidad financiera acepte el Certificado de Participación que se emite desde el fideicomiso inmobiliario como garantía para el desembolso del préstamo hipotecario. Si el Banco del Cliente no acepta los Certificados de Participación como garantía, el Banco del Proyecto podría emitir una carta fianza a favor del Banco del Cliente, la misma que se mantendría vigente hasta la inscripción de la hipoteca a favor del Banco del Cliente. La emisión de estas cartas fianzas estará sujeta a la posibilidad y decisión exclusiva de VIVA. Asimismo, tener en cuenta que la totalidad de los costos que genere la emisión y renovación de la carta fianza deberá ser asumido por el cliente.

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

Para el crédito hipotecario el Banco del Cliente le exigirá contratar un seguro contra todo riesgo y un seguro de desgravamen.

El cliente empezará a pagar la cuota correspondiente a este crédito de acuerdo con el cronograma de pago que le entregue el Banco del Cliente.

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

En caso el Banco del Cliente deniegue el crédito por causas no imputables al cliente, se devolverá el monto recibido sin descuento alguno y sin intereses. Por el contrario, en caso el Banco del Cliente deniegue el crédito por causas imputables al cliente, tales como: presentar documentación o información falsa (como por ejemplo, no declarar el estado civil vigente y/o no comunicar un cambio en su estado civil y/o informar una dirección falso o diferente), tener sanciones bancarias, falta de soportes de ingresos requeridos, incumplimiento en las condiciones de pre-calificaciones fijadas por el Banco del Cliente, entre otras causas, VIVA se quedará con el monto entregado por el cliente para la separación en calidad de penalidad. Una vez firmado el Contrato de Compraventa aplicarán las condiciones y términos ahí señalados respecto a los incumplimientos y penalidades.

4. LA ESCRITURA

La escritura pública es el documento público que se realiza ante un notario acreditado en el país, cuya firma garantiza la formalidad de su contenido, ofrece seguridad jurídica ante la ley y asegura su registro en los registros públicos. La escritura pública contendrá el Contrato de Compraventa y de Crédito Hipotecario, si aplicase.

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

5. ENTREGA DEL INMUEBLE

Debe tener en cuenta que serán requisitos para la entrega del Inmueble: (i) la cancelación total del precio de venta , en otras palabras, haber cancelado todos los compromisos de pago y/o se haya efectuado el desembolso del crédito hipotecario por parte del Banco del Cliente, y éste haya sido abonado a la cuenta que señale VIVA; (ii) usted esté al día en el pago del crédito hipotecario, si fuera financiado; (iii) que la Fiduciaria haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, si se hubiera transferido el Proyecto a un fideicomiso inmobiliario, salvo que VIVA decida entregar sin la restitución de dominio; (iv) que usted haya suscrito la escritura pública de Contrato de Compraventa; (v) haber cancelado a VIVA todos los gastos administrativos de mantenimiento relacionados al Inmueble, si estando el Inmueble listo para su entrega, esta no se da dentro de los plazos contractuales por demoras en trámites de responsabilidad del cliente y/o pagos pendientes de parte del cliente (como por ejemplo: pago de registros notariales y registrales para la inscripción de su compra en la partida registral del Inmueble); y (vi) firmar y entregar los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos del Inmueble a favor de usted.

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

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

6. CESIONES, TRASLADOS Y DESISTIMIENTOS

No están permitidas las cesiones por parte del cliente a favor de terceros antes o después de la suscripción del Contrato de Compraventa. Si lo hiciera, además de no tener efecto dicha cesión, VIVA entenderá que ha desistido de comprar del Inmueble, por lo que perderá a favor de VIVA y en calidad de penalidad, la suma entregada en virtud al Recibo de Separación o la indicada en el acuerdo de Fraccionamiento, según sea el caso.

En este caso, VIVA tendrá potestad de ofrecer el Inmueble a cualquier tercero, sin lugar a reclamo por parte del cliente.

Tampoco están permitidos los traslados de pago por el Recibo de Separación de un Inmueble a otro.

En el supuesto que, el Proyecto no sea ejecutado, ya sea por falta de financiamiento y/o cualquier otro motivo, VIVA devolverá al cliente únicamente lo efectivamente pagado por éste, en un plazo de 30 días calendarios contados desde la comunicación de VIVA al cliente.

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

7. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

El Proyecto Harris 332, que se encuentra ubicado en Malecón Paul Harris N° 332, Barranco inscrito en la partida registral N°46638735, en el distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima.

Dentro del “Proyecto Harris 332”, se ha proyectado la construcción de un (01) edificio que gozará de áreas y servicios comunes de recreación, tales como espacio de trabajo o estudio compartido llamado Co-Working, Zona de niños, Salón Gourmet & BBQ, Piscina recreativa, Terraza para ejercicios funcionales y/o Yoga y Gimnasio. Asimismo,

se ha previsto que el Edificio Multifamiliar cuente con una cisterna para el abastecimiento de agua y una cisterna para agua contraincendios.

8. EL INMUEBLE (Departamento/Estacionamiento/Depósitos)

Áreas y especificaciones:

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

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

Departamentos: serán privados y cada uno contará con Partida Registral, pagará impuesto predial y arbitrios.

Estacionamientos: Los estacionamientos privados contarán con una Partida Registral que podrá independizarse de manera individual o junto con un depósito, pagará impuesto predial anualmente.

Depósitos: Los depósitos serán privados contarán con Partida Registral que podrá independizarse de manera individual o junto con un estacionamiento en la misma partida, pagará impuesto predial anualmente.

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

A la firma del Contrato de Compraventa se especificarán los acabados en el anexo correspondiente.

SALA COMEDOR

Piso: Vinílico SPC (Stone Plastic Composite) c/contrazócalo de MDF color blanco o similar

PASADIZOS

Piso: Vinílico SPC (Stone Plastic Composite) c/contrazócalo de MDF color blanco o similar

DORMITORIOS

Piso: Vinílico SPC (Stone Plastic Composite) c/contrazócalo de MDF color blanco o similar

BAÑOS

Piso	: Semi Gress ó Cerámico
Zócalos y Contrazócalos	: Contrazócalo de Semi Gress ó Cerámico, h=10 cm. Enchape parcial en Ducha, h=2.10 m.
Aparatos Sanitarios	: Inodoro onepiece color blanco. Vanitorio según diseño.
Grifería	: Mezcladora monocomando para ducha y lavatorio.
Equipamiento	: Extractor para ventilación mecánica.

KITCHENETTE – AREA DE LAVADO

Piso	: Vinílico SPC (Stone Plastic Composite).
Zócalos y Contrazócalos	: Contrazócalo de MDF blanco ó similar, h=10 cm y enchape decorativo sobre tablero y mueble alto.
Aparatos Sanitarios	: Lavadero de acero inoxidable de 1 poza (cocina).
Grifería	: Mezcladora Monocomando color negro o similar (cocina) y llave 1/2" tipo T (lavandería)

Tablero	: Con acabado Enchapado.
Mueble	: Bajo de melamina según diseño.
Equipamiento	: Incluye encimera, horno y campana.

CLOSET DE LAVADO (De ser el caso)

Piso	: Vinílico SPC (Stone Plastic Composite).
Zócalos y Contrazócalos	: Contrazócalo de cerámico nacional blanco ó similar, y enchape de cerámico nacional ó similar parcial sobre lavadero.
Aparatos Sanitarios	: Lavadero modelo Amazonas o similar (lavandería).
Grifería	: Llave 1/2" tipo T (lavandería).
Puerta	: De melamina con rejilla de ventilación.

CUARTO DE LAVADO (De ser el caso)

Piso	: Cerámico nacional o similar.
Zócalos y Contrazócalos	: Contrazócalo de cerámico nacional o similar, h=10 cm y enchape parcial sobre lavadero.
Aparatos Sanitarios	: Lavadero modelo Amazonas o similar.
Grifería	: Llave 1/2" tipo T (lavandería)

TERRAZA

Piso	: Semi Gress ó Cerámico
Contrazócalo	: Semi Gress ó Cerámico

INTERIORES - GENERALES

Cielorrasos	: Resane de juntas, empaste con pintura látex color blanco en sala/comedor, estar y dormitorios, y empaste con pintura óleo color blanco en baños, kitchenette, closet de lavado ó cuarto de lavado.
Muros	: Solaqueado, empastado y pintado en color blanco o similar.
Puertas	: Principal maciza e interiores contra – placadas.
Ventanas	: Vidrio crudo incoloro con carpintería de PVC ó Aluminio - según Diseño.
Mamparas	: Vidrio templado o laminado incoloro con carpintería de PVC ó Aluminio -según diseño.
Equipamiento	: No incluyen accesorios de baño, mamparas de duchas, luminarias y terma.

INSTALACIÓN DE GAS:

Los departamentos se encuentran preparados con instalaciones internas para recibir gas natural, con puntos de conexión en el área de la COCINA (encimera y horno).

Las instalaciones internas del edificio están preparadas para la instalación de Cocinas, el cual requiere ventilación para la eliminación de gases de combustión.

Por ello, todo ambiente que tenga artefactos a gas natural, requiere por normativa (EM-040 RNE), una ventilación permanente permitiendo la circulación del aire constante.

ÁREAS COMUNES – GENERALES SÓTANOS – ESTACIONAMIENTOS – DEPÓSITOS

Pisos	: Piso barrido, pintura de tráfico y señalética respectiva.
Cielorrasos	: de concreto expuesto.
Muros	: de concreto armado expuesto de acabado solaqueado.

ÁREAS COMUNES – GENERALES 1er PISO a AZOTEA

Pisos	: Según ambiente.
Cielorrasos	: Una mano de empaste y pintura látex.
Muros interiores y exteriores	: Acabado solaqueado en cal-nieve.
Ductos de servicio	: Tabiquería de drywall, acabado solaqueado c/cemento.

LOBBY- HALL DE ASCENSORES 1ER PISO

Pisos : Gress Porcelánico ó similar.
Contrazócalo : Gress Porcelánico ó similar, h=10cm.
Counter de recepción : Revestimiento según diseño.

HALL DE ASCENSORES 2do al 14vo PISO

Pisos : Gress Porcelánico ó similar.
Contrazócalo : Gress Porcelánico ó similar, h=10cm.

COWORKING

Pisos : Vinílico SPC (Stone Plastic Composite) o similar
Contrazócalo : Color blanco, h=10cm.
Muebles : de Melamina según diseño

SALA DE NIÑOS

Pisos : Vinílico SPC (Stone Plastic Composite) o similar
Contrazócalo : Color blanco, h=10cm.
Muebles : Según diseño.

INGRESO PEATONAL EDIFICIO

Pisos : Según diseño.

TERRAZA USO COMUN 1ER PISO

Pisos : Según diseño.

SALON GOURMET & BBQ

Piso : Según diseño.
Contrazócalos y zócalos : Contrazócalo de h=10 cm y enchape decorativo según diseño. (sala gourmet).
Aparatos Sanitarios : Lavadero de acero inoxidable de 2 pozas con escurridor. Lavadero de acero inoxidable de 1 poza (zona parrilla).
Grifería : Monocomando color negro o similar (sala gourmet) c/salida de agua fría y Monocomando color gris ó similar (zona) c/salida de agua fría.
Tableros : Tablero según diseño (sala gourmet) y de Concreto pulido o similar (zona parrilla).
Mueble : Mueble Bajo de melamina según diseño.
Equipamiento : Encimera, horno, campana extractora y refrigerador color negro ó similar y parrilla.

PISCINA RECREATIVA, ZONA DECK

Piso y pared : Porcelanato ó similar.
Contrazócalo : Porcelanato ó similar, h=10cm.

TERRAZA PARA EJERCICIOS FUNCIONALES Y/O YOGA

Piso y pared : Según diseño.
Contrazócalo : altura de h=10cm.
Techo : Techo sol y sombra según diseño (

GIMNASIO

Piso : Caucho ó similar.
Pared : Detalle parcial con Espejo.

Contrazócalo : Color gris ó similar, h=10cm.

BAÑOS COMUNES

Piso : Gress Porcelánico ó similar.

Pared : Incluye Espejo.

Contrazócalo : Gress Porcelánico ó similar, h=10cm.

Aparatos Sanitarios : Inodoro onepiece color blanco. Lavamanos de cerámica de sobreponer sobre tablero enchapado según diseño.

Grifería : Mezcladora monocomando para lavatorio c/salida de agua fría.

ESCALERAS

Pisos : Cemento frotachado con bruñas en las gradas

Pared : Acabado solaqueado en cal-nieve.

Inst. Eléctricas : Artefactos eléctricos con focos LED y sensor de movimiento en descanso de escaleras. Considera 01 equipo de iluminación de emergencia por piso.

Baranda : Baranda Metálica en escalera según modelo en plano.

Seguridad : Medidas de seguridad exigida por normativa vigente (señalética, luces de emergencia, extintores, mangueras contra incendios)

ASCENSORES

Cantidad : Dos (02) ascensores de frecuencia variable

Capacidad : 8 pasajeros

Sistema de puerta : Automática Telescópica, apertura lateral

Botoneras : En todos los pisos con indicador digital

FACHADA

Contrazócalo exterior : Cemento Pulido h =30cm aproximadamente Impermeabilizado.

Muros : Solaqueado en cal-nieve.

Puerta : Mampara principal con accesorios de aluminio, con chapa eléctrica en puerta de ingreso y control desde cada departamento. Intercomunicador.

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

Los cuartos de acopios se encuentran ubicados en el 1er sótano; cada propietario deberá llevar sus desperdicios en los horarios que la administración establezca y deberá respetar las normas que al respecto se establezcan.

COMPORTAMIENTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS

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

A continuación, describimos algunos de ellos:

Fisuras: Es usual que se presenten fisuras en las paredes, techos o pisos de su departamento y de las áreas comunes durante los primeros tres años de vida de la construcción debido a que serán edificados con concreto armado, material sismo resistente de uso generalizado en la construcción de viviendas. Por esta razón no serán tratados como defectos que deban ser reparados por el servicio de postventa de la empresa.

Considerando que es una estructura de concreto armado, las fisuras son previsible en el encuentro entre dos materiales, paños del mismo material, pueden ser respuesta a la rigidez del material, cambios de temperatura,

movimientos sísmicos, etc. La aparición de fisuras no debe ser motivo de preocupación ya que la aparición de estas puede darse por los motivos antes explicados y no son sinónimo de deficiencias en la construcción; por lo tanto, no afectan en absoluto la seguridad estructural del edificio ni de su vivienda. Estas varían en espesor, ubicación, y profundidad, siendo las más comunes: encuentros de muros y techos, vigas o columnas, parapetos, dinteles de puertas y ventanas, en los centros de muros o losas con distancias mayores a 3 metros, bruñas, juntas de diferentes materiales, entre otros.

Podrá encontrar también bruñas o hendiduras, que no deben sellarse ya que han sido diseñadas y tienen como función el inducir que las fisuras se presenten a lo largo de ellas. Estas fisuras son netamente estéticas, por lo que pueden ser tratadas con procedimientos y materiales a fin de mejorar su apariencia. Sólo si las fisuras fueran mayores a 0.41 milímetros, el propietario debe comunicarse con el área de Atención al Cliente para determinar si requiere un tratamiento distinto.

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

Ondulaciones: Es posible que se presenten pequeñas ondulaciones en algunas de las paredes y/o techos de su departamento debido al proceso constructivo y sistema de encofrados de muros y techos de concreto armado, material sismo resistente de uso generalizado en la construcción de viviendas. Las ondulaciones no deben generar preocupación ya que no implican ningún defecto estructural ni de construcción, sino resaltes dentro de las tolerancias del acabado por el sistema constructivo utilizado.

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

9. GARANTÍAS

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

Si se trata de áreas/bienes comunes esenciales del Proyecto se considerará como fecha de entrega para efectos del cómputo de la garantía la entrega de la primera unidad inmobiliaria del Proyecto.

Si se trata de la/las áreas/bienes comunes no esenciales se considerará como fecha de entrega para efectos del cómputo de la garantía la entrega de éstas/os a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Proyecto, conforme a lo establecido en el numeral 5 del presente documento.

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

10. ÁREAS/BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES

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

- **Áreas/Bienes Comunes Esenciales:**
 - El terreno sobre el cual se desarrolla el Proyecto.

- Los cimientos, sobre cimientos, columnas, estructuras, muros exteriores, pisos, techo sobre circulación vertical, escalera, de cada edificio.
 - La fachada del edificio.
 - Los cercos perimétricos y el cuarto de acopio de basura.
 - Los sistemas, equipos e instalaciones para agua y desagüe, servicios sanitarios comunes.
 - Los aires comunes de la azotea común.
 - Los sistemas, equipos e instalaciones eléctricas.
 - El patio interno del edificio, ductos de ventilación o de instalaciones, salvo los propios de un bien de propiedad exclusiva.
 - Los pasadizos, escaleras, áreas destinadas a la instalación de equipos y en general, vías y áreas de circulación común.
 - Los demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación y demás zonas destinadas al uso y disfrute de los bienes de propiedad exclusiva.
- **Áreas/Bienes Comunes No Esenciales:**
 - El Co-working, Sala de niños, Sala Gourmet, Piscina y Gimnasio.
 - Terrazas de uso común.
 - Las obras exteriores de circulación peatonal y vehicular.
 - Estacionamientos para bicicletas.
 - Los demás bienes y servicios que no sean destinados de manera directa al uso y disfrute de los bienes de propiedad exclusiva.

11. SITUACIONES ESPECIALES

En caso de fallecimiento de uno de los clientes, los sucesores deberán comunicar de inmediato este hecho a VIVA y formalizar el trámite sucesorio.

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

12. GASTOS A TENER EN CUENTA

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

Gastos de Trámites: El cliente asume también los costos de las copias, autenticaciones, gastos registrales, que se deberán pagar en la Notaría al momento de la firma del Contrato de Compraventa o posterior a ello. Asimismo, el cliente asume también los costos de cualquier trámite ante la Municipalidad de Barranco.

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

Estudio de Crédito, estudio de títulos y tasación: En caso de compras con financiamiento, el Banco del Cliente le cobrará unos valores por estos conceptos.

El estudio de crédito se cancela directamente en el Banco del Cliente, por lo general al momento de ratificar o legalizar el crédito.

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

Conexión de Comunicaciones (Teléfono, Cable e Internet): El valor de la conexión la cancela el cliente directamente a la empresa que presta el servicio. El aparato no está incluido en este valor de conexión ni en el precio de venta del Inmueble.

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

Servicio de agua: El valor de conexión y el macro medidor de agua del edificio está a cargo de VIVA. Se instalarán contómetros para determinar el consumo de cada uno de los departamentos del Proyecto. La administración realizará la cobranza de acuerdo al consumo de cada contómetro.

Servicios de gas natural (de ser el caso): El valor de la conexión y el medidor será asumido por el cliente según el correspondiente Contrato de Suministro de Gas Natural que éste suscriba con Cálidda, pago que usted deberá realizar directamente a la empresa que presta el servicio – Cálidda de acuerdo al propio Contrato de Suministro de Gas Natural.

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

13. ADMINISTRACION PROVISIONAL

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

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

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

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

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

Considere en su presupuesto mensual el pago de una cuota de mantenimiento de aproximadamente S/ 450.00 soles (Cuatrocientos cincuenta con 00/100 soles) -limpieza de áreas comunes, mantenimiento de equipos, jardinería, vigilancia o portería, luz y agua de áreas comunes. Esta cuota **NO INCLUYE** los gastos correspondientes al consumo particular de luz, gas natural y agua de cada unidad inmobiliaria. La cuota variará de acuerdo con el área ocupada de cada inmueble (departamento, depósito y cochera). El abastecimiento de agua al Proyecto es a través de un solo

medidor, el administrador provisional es el encargado de recaudar los montos correspondientes al consumo de agua de cada departamento hasta completar el pago total del recibo de agua que emite la entidad correspondiente.

Las variaciones de la cuota de mantenimiento serán comunicadas oportunamente por el Administrador Provisional.

14. PROPIEDAD HORIZONTAL Y VIDA EN COMUNIDAD

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

15. EXPEDIENTE TÉCNICO DEL PROYECTO

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

De VIVA:

1. Partida Registral de VIVA, nombre de sus representantes legales con sus vigencias de poder debidamente inscrito, Registro Único de Contribuyentes (RUC).
2. Identificación de VIVA, los teléfonos de contacto y la dirección de correo electrónico o página web.
3. Los antecedentes del proveedor y su comportamiento en el mercado de productos y servicios inmobiliarios.
4. Los canales para la atención de quejas, reclamos o denuncias ante las autoridades competentes.

Del Inmueble:

1. Descripción del Inmueble, la dirección completa del Inmueble, cantidad de unidades inmobiliarias y características relevantes tales como el área exclusiva y común, de ser el caso, medidas perimétricas y acabados del Inmueble.
2. La condición sismorresistente del Inmueble que se oferta, presentándose la documentación que lo acredite, de ser solicitado por el consumidor.
3. Partida registral del predio matriz y/o del Inmueble independizado
4. Contrato de Fideicomiso Inmobiliario, de ser el caso que se haya suscrito.
5. Memoria descriptiva del Proyecto.
6. Plano del Inmueble ofertado (señalando los aspectos referenciales) y descripción del Inmueble (ambientes).
7. Autorizaciones municipales obtenidas a la fecha de suscripción del presente documento.
8. Identificación y características del inmueble: ambientes, área del Inmueble, áreas comunes, acabados y servicios públicos domiciliarios con los que cuenta, diferenciando los servicios propios de los servicios comunes, tales como electricidad, agua potable y alcantarillado.
9. Precio de venta del Inmueble ofertado, incluyendo la forma de pago, plazo, moneda en la que se realiza el pago, los gastos y tributos, promociones y descuentos, y cronograma de pagos debidamente desagregado.
10. Condiciones de la separación: vigencia, causales y efectos de la resolución (gastos administrativos y penalidades).

Para mayor información puede visitar nuestra página web: www.viva.com.pe

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

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

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

Fecha: _____ de _____ de 202__

Nombres y firmas de EL/LOS CLIENTE/S

Nombre y FIRMA funcionario de VIVA que acompañó la lectura de este anexo:
