

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.- PODER IRREVOCABLE

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de Lima 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**.

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima y/o **La Fiduciaria S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:

1. 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 luego de obtenida la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**, 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 **INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.
2. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca del inmueble 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**.
3. Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios del Lima en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura de **EL/LOS INMUEBLE/S** así como de las Partidas Registrales en la que se encuentran inscritos como bienes independientes y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo **LOS APODERADOS** suscribir y/o 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.

6. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADORES** 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, autorizo a **VIVA GYM S.A.** 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 a la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo a la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas 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 periodos 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 INMUEBLES** o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero.

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 de Lima.

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 **VIVA GYM S.A.** y/o **LA FIDUCIARIA S.A.** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta 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 **LA VENDEDORA** y/o **LA FIDUCIARIA S.A.** no asume responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede.

Lima, ___ de _____ de _____

EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES

LA VENDEDORA

LA VENDEDORA



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Proyecto "Los Parques De Comas"
Plan Facilidades Viva GyM
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	

B. DE LA VENDEDORA: Representantes Legales

Nombres y Apellidos	JUAN FERNANDO CADENAS CUYA
DNI	07835042
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	Av. Petit Thouars N° 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.
Poderes	Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.



C. DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO: (Completar de ser aplicable)

Denominación	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
RUC	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Proyecto "Los Parques De Comas"
Plan Facilidades Viva GyM
ANEXO II

A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m ²	
Área Ocupada Aproximada m ²	
Estacionamiento N°	

B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)

B.2 Forma de Pago:

x	Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario	Cuota Inicial	S/.
		Bono Buen Pagador	S/.
		Saldo Crédito Hipotecario	S/.



B.3 NÚMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL:

Banco: XXXXXXXXXXXXXXXX
Cuenta Número: XXXXXXXXXXXXXXXX
Moneda: Nuevos Soles (S/).
Cuenta a nombre de: VIVA GYM S.A. (Razón Social)
Ruc: 20493040643
Nombre de la cuenta XXXXXXXXXXXXXXXX
Código: XXXXXXXXXXXXXXXX

C. NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO:

Banco: BANCO CONTINENTAL BBVA
Cuenta Número:
Moneda: Nuevos Soles (S/).
Nombre de la cuenta

D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:

La fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S es: XXXXXXXXXXXXXXXX

E. CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA: (sólo aplica en caso se trate de un financiamiento con fondos provenientes de LA VENDEDORA).



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Proyecto "Los Parques De Comas"
Plan Facilidades Viva GyM
Anexo III
CUADRO DE ACABADOS



ANEXO 6**RELACIÓN DE CONTRATOS DE TRANSFERENCIA SUSCRITOS**

Antes de la fecha de suscripción del contrato de fideicomiso con fecha 24 de Septiembre de 2010 no se suscribieron Contratos de Transferencia

ANEXO 7
CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN



ANEXO 7

CRONOGRAMA DE EDIFICACION (EJECUCION DE UNIDADES INMOBILIARIAS)										
FECHA DE INICIO DE PLAZO:										
may-15										
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
UNIDADES INMOBILIARIAS										
PRIMER TRAMO - 1500 UI EN 3 AÑOS	1500	380	480	640						
SEGUNDO TRAMO - 5000 UI EN 5 + 2 AÑOS	3500				736	736	960	1068		
TERCER TRAMO - 8000 UI AL AÑO 10	3000								960	1080
TOTAL		380	480	640	736	736	960	1068	960	1080
ACUMULADO		380	860	1500	2236	2972	3932	5000	5960	6920
										8000





Teléfono: 710-0660

Fax: 222-4260

ANEXO 8
CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA





ANEXO 8

CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA (EJECUCION)									
FECHA DE INICIO DE PLAZO:	may-15								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UNIDADES INMOBILIARIAS									
PRIMER TRAMO	x	x	x						
SEGUNDO TRAMO			x	x	x	x			
TERCER TRAMO							x	x	x



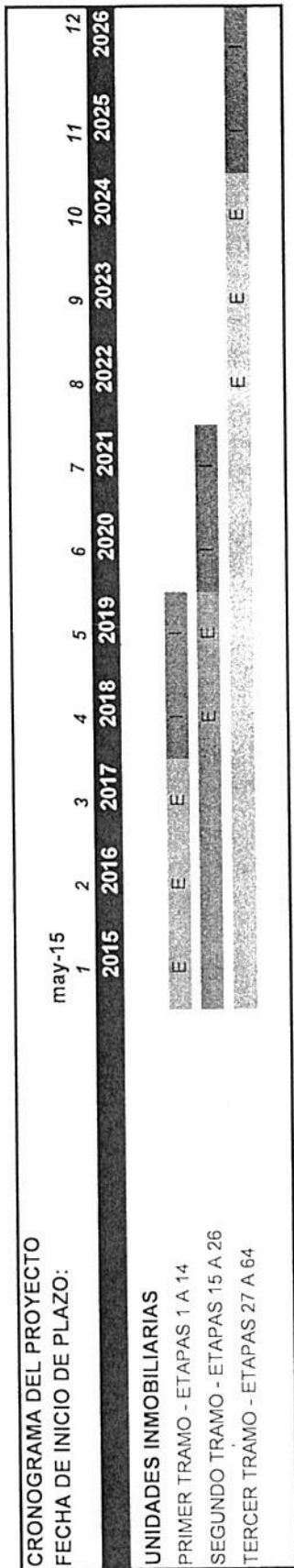
Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 9
CRONOGRAMA DEL PROYECTO





ANEXO 9



UNIDADES INMOBILIARIAS

PRIMER TRAMO - ETAPAS 1 A 14

SEGUNDO TRAMO - ETAPAS 15 A 26

TERCER TRAMO - ETAPAS 27 A 64

NOTA: EL PROYECTO SE DESARROLLARÁ POR ETAPAS.

E: EJECUCION
I: INDEPENDIZACION



Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 10
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES





ANEXO 10

ESPECIFICACIONES TECNICAS DE OBRAS GENERALES

Según cuadro de valores unitarios y de edificación contenidos en la declaratoria de interés

REQUERIMIENTOS MÍNIMOS:

	CATEGORIA	DESCRIPCION
MUROS Y COLUMNAS	C	Placas de concreto, albañilería armada, ladrillo o similar con columna y vigas de amarre de concreto armado
TECHOS	C	aligerado o losas de concreto armado horizontales
PISOS	H	Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente
PUERTAS Y VENTANAS	F	Ventanas de fierro o aluminio industrial, puertas contraplacadas de madera, puertas contraplacadas material MDF o HDF, vidrio simple transparente
REVESTIMIENTOS	H	Pintado en ladrillo rústico, placas de concreto o similar
BAÑOS	E	Baños con mayólica blanca, parcial
INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS	B	Sistemas de bombeo de agua potable, teléfono, agua caliente y fría, gas natural.



Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 11
ETAPAS DEL PROYECTO





ETAPAS DEL PROYECTO	may-15									
FECHA DE INICIO DE PLAZO:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ETAPAS DE EDIFICACIÓN	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UNIDADES INMOBILIARIAS										
PRIMER TRAMO - ETAPAS 1 A 14										
SEGUNDO TRAMO - ETAPAS 15 A 26										
TERCER TRAMO - ETAPAS 27 A 64										
ETAPAS DE HABILITACION	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
HABILITACION URBANA										
PRIMER TRAMO - 5 ETAPAS										
SEGUNDO TRAMO - 5 ETAPAS										
TERCER TRAMO - 6 ETAPAS										

NOTA: LA INFORMACIÓN DETALLADA SERÁ PROPORCIONADA AL INICIO DE CADA UNA DE LAS ETAPAS.



Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 12
MEMORIA DESCRIPTIVA



