

## 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"**  
**Financiamiento Bancario**  
**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	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	



L

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Financiamiento Bancario**  
**ANEXO II**

**A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:**

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m <sup>2</sup>	
Área Ocupada Aproximada m <sup>2</sup>	
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).



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Proyecto "Los Parques De Comas"  
Financiamiento Bancario  
ANEXO III  
CUADRO DE ACABADOS



1. The first part of the document  
 2. describes the general situation  
 3. and the results of the survey.  
 4. The second part contains  
 5. a detailed analysis of the data.  
 6. and the conclusions drawn from it.  
 7. The third part discusses the  
 8. implications of the findings  
 9. and suggests ways in which  
 10. the results can be applied.

11. The fourth part of the document  
 12. contains a list of references  
 13. and a list of figures and tables.  
 14. The fifth part contains the  
 15. appendixes.

16. The sixth part of the document  
 17. contains the index.

18. The seventh part of the document  
 19. contains the list of figures and tables.

20. The eighth part of the document  
 21. contains the appendixes.

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Financiamiento Plan Ahorro**

**CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO Y CESION 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 GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el ANEXO I que suscrito por las partes 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.

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

**PRIMERA.- ANTECEDENTES**

- 1.1** Por Escritura Pública de fecha 27 de setiembre de 2010, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (en adelante "El Contrato de Fideicomiso") mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía (en adelante el 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 295,762.66m<sup>2</sup> ubicado en Av. Manuel Gonzalez, cuadra 11, Unidad Inmobiliaria 1 que formó parte del Fundo Chacra Cerro, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 12546693 del Registro de Predios de Lima (en adelante "el Terreno").
- 1.2** **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, que forma parte del Proyecto denominado Los Parques de Comas, sobre parte del terreno mencionado en el numeral 1.1 en un área aproximada de 6,367.71m<sup>2</sup>, el mismo que constará de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) departamentos y XXXXXXXXXXXX (XX) estacionamientos aproximadamente (en adelante **EL**

**PROYECTO**), el mismo que será construido por etapas.

- 1.3** Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° XXXXXXXXX, podrá tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse **EL/LOS INMUEBLE/S** de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° XXXXXXXXX.
- 1.4** **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** considera la instalación y operación de ECOVIVA, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de **EL PROYECTO**.



1.5 **EL/LOS COMPRADOR/ES** tiene/n interés en adquirir una unidad inmobiliaria para uso y destino exclusivo de vivienda.

1.6 Las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la partida registral y etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n revisado y declara/n conocer. La/s referida/s unidad/es se denominará/n en adelante **EL/LOS INMUEBLE/S**. Sin perjuicio de lo expuesto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para beneficio de **EL PROYECTO** en su conjunto, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en 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 COMPRADORES** la autorizan por este contrato de manera expresa.

1.7 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer y autoriza/n en forma expresa que **LA VENDEDORA** negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y otros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica 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 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/S** conforme a lo establecido en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato.

1.8 En caso que así se indique en el **ANEXO II**: (i) 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 al contrato de crédito hipotecario suscrito entre el **BANCO** y **EL/LOS COMPRADORES** a que se refiere el **ANEXO I** (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario"); o (ii) 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 bajo el sistema Plan Ahorro (en adelante el "Plan Ahorro") por el número de meses que se indican en el acápite 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 que para tal efecto éste/os ha/n abierto en el **BANCO**. 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** le/s aprobará un 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").

1.9 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer:  
a) Que **LA VENDEDORA** cuenta  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
b) Que se encuentra en curso el proceso judicial en relación a la adquisición de los terrenos del ex aeródromo de Collique, dentro del que se desarrollará **EL PROYECTO**. Al respecto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** acepta/n como única compensación la devolución del precio pagado en caso dicho proceso tuviera un resultado adverso a **LA VENDEDORA**

## SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

2.1. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA**, **LA FIDUCIARIA** y



**BANCO CONTINENTAL** han suscrito el Contrato de Fideicomiso, el cual podrá ser objeto de modificaciones en el tiempo.

Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en éste último.

**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** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato el que incluye además el plano de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S** que forma parte del **ANEXO II**, 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 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**.

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

### TERCERA.- OBJETO

**3.1** Encontrándose **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compra Venta 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.

**3.2** Queda entendido que la presente Compra Venta 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** donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno").

**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 **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce como numeración de **EL/LOS INMUEBLES** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad de Comas, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

### CUARTA.- PRECIO

**4.1** 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**.

**4.2** 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 acápite 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 en la cuenta "XXXXXXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el acápite B.3 del literal B del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA**.

En el caso de Plan Ahorro, **EL/LOS COMPRADOR/ES** pagará/n una primera parte de la cuota inicial del precio de venta, según como se señala en el **ANEXO II**, mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado, con anterioridad a la firma del presente contrato en la cuenta que para tal efecto éste/os ha/n abierto en el **BANCO** cuyo número y moneda se indican



en el acápite B.3 del literal B del ANEXO II y el saldo de la cuota inicial se pagará una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n sido calificado/s por el BANCO como sujetos del crédito hipotecario; y

Es condición para la firma del presente contrato que EL/LOS COMPRADORE/S haya/n depositado íntegramente el monto de la Reserva 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

b) El saldo del precio de venta que figura en los numerales (ii) y (iii) del acápite B del ANEXO II será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el BANCO en la Cuenta que se indican en el acápite 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; (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 séptimo 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 de siete (7) días, 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 INMUEBLES como condición indispensable para que ello proceda. Si el

retraso de EL/LOS COMPRADOR/ES excediera de quince (15) días calendarios, LA VENDEDORA podrá resolver el contrato sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial de la decisión de resolver el contrato por parte de LA VENDEDORA, perdiendo EL/LOS COMPRADOR/ES a favor de LA VENDEDORA en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados, hasta el 10% del precio de venta de EL/LOS INMUEBLES.

Asimismo, le será descontada del total del precio de venta pagado hasta dicho momento por EL/LOS COMPRADOR/ES, la penalidad generada por el retraso, devolviendo cualquier diferencia a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, sin intereses, dentro de los quince (15) días útiles siguientes.

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 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 "XXXXXXXXXXXX" serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por LA FIDUCIARIA.

#### QUINTA.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

5.1 LA FIDUCIARIA emitirá el 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.

5.2 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 5.3. de la presente cláusula.



5.3 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 del Conjunto Residencial donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.

**EL/LOS COMPRADORES** declaran conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.

b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA** otorgará a su titular el derecho a la alícuota referida en el **ANEXO II** correspondiente al producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el Patrimonio Fideicometido pero teniendo como monto máximo el importe de la contraprestación estipulada en el literal B del **ANEXO II**.

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

6.1 Una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n recibido el Certificado de Participación, procederá/n 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.

6.2 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 los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente 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.

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

7.1 En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADORES** 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").

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

8.1 El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones 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, 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 el Registro de Predios de Lima, en un plazo no mayor de doce (12) meses de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Comas.

**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 INMUEBLES** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLES**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii), **LA FIDUCIARIA** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLES** 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, 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** 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.

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.

**9.2** 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**. Esta fecha podrá ser prorrogada por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a **LA VENDEDORA**.

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto



que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 9.3 siguiente.

9.3 Una vez que se verifique que (i) 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 COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.7. 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; (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 COMPRADORES/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

9.4 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará 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** 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.

9.5 **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 comprometen 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, también contabilizado desde el inicio de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de **EL/LOS COMPRADORES** una vez inscrito en los Registros Públicos. 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.

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

9.7 La entrega de **EL/LOS INMUEBLES** 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.



**9.8 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 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 presentara 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 la cláusula novena, 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 Perfeccionamiento, lo cual será comunicado al titular del Certificado de Participación de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.

**10.2** 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 INMUEBLES** 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 INMUEBLES**, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con **EL PROYECTO** o por las obligaciones asumidas por **LA VENDEDORA** derivadas del presente documento.

**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 el literal B del **ANEXO II**.

**12.2** De ser el caso, firmar el contrato de crédito hipotecario con el **BANCO**.

**12.3** Firmar la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.

**12.4** Efectuar la inscripción del dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a su favor en el Registro de Predios de Lima 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 municipal 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, 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 será/n 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 numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.

**12.9** 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 de Compra Venta 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 9.3. 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.

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 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.

c) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.

d) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no se apersona/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.

e) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADORES** en el Plan Ahorro debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA** ya sea por escrito o por correo electrónico.

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

**13.2** En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido 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. **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.

### **DECIMO TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO**

**13.1** Las partes acuerdan que el presente contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de



**13.3** En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) del numeral 13.1. y **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con depositar en la cuenta bancaria indicada en el Anexo II, cualquiera de las mensualidades del Plan Ahorro en el plazo estipulado, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad equivalente hasta el 10% del precio de venta correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva de pleno derecho desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento de pago respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará las mensualidades pagadas por **EL/LOS COMPRADORES** en la cuenta bancaria respectiva como Plan Ahorro, al pago de la penalidad, por lo que no procederá la devolución de suma alguna a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

En el único escenario en que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados es 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) ha/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con las mensualidades del Plan Ahorro; y, (ii) no ha/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación durante el plazo del Plan Ahorro. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ocasionará la resolución automática del presente contrato obligándose a suscribir los documentos de resolución correspondientes. En ese caso, la devolución procederá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de dichos documentos.

**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 desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**; sin perjuicio de la retención de monto establecido como penalidad 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.

#### 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.

Los contratantes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S** vendidos y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.



#### 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 física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física 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 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 los acápites (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta 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 pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el 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 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 SETIMA.-      **DOMICILIO DE LAS PARTES**

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito 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 que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.

#### 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 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.

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

EL/LOS COMPRADORE/S 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**

EL/LOS COMPRADORE/S Mediante la suscripción del presente documento, autoriza/n a LA VENDEDORA a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, EL/LOS COMPRADORE/S autorizan a LA VENDEDORA para que transfiera a terceros autorizados 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 [vivagym.atencioncliente@gym.com.pe](mailto:vivagym.atencioncliente@gym.com.pe) con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de LA VENDEDORA ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.

**VIGÉSIMO PRIMERA.- PODER DE REPRESENTACIÓN**

EL/LOS COMPRADORE/S 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.

De igual forma, EL/LOS COMPRADORE/S facultan a LA VENDEDORA a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial

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.

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

EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES

LA VENDEDORA

LA VENDEDORA



### 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.Á.** 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"**  
**Financiamiento Plan Ahorro**

**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	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Financiamiento Plan Ahorro**  
**ANEXO II**

**A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:**

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m <sup>2</sup>	
Área Ocupada Aproximada m <sup>2</sup>	
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).



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Proyecto "Los Parques De Comas"  
Financiamiento Plan Ahorro  
Anexo III  
CUADRO DE ACABADOS





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

**CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO Y CESION 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 GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el ANEXO I que suscrito por las partes 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.

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

**PRIMERA.- ANTECEDENTES**

- 1.1** Por Escritura Pública de fecha 27 de setiembre de 2010, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (en adelante "El Contrato de Fideicomiso") mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía (en adelante el 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 295,762.66m<sup>2</sup> ubicado en Av. Manuel Gonzalez, cuadra 11, Unidad Inmobiliaria 1 que formó parte del Fundo Chacra Cerro, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 12546693 del Registro de Predios de Lima (en adelante "el Terreno").
- 1.2** **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, que forma parte del Proyecto denominado Los Parques de Comas, sobre parte del terreno mencionado en el numeral 1.1 en un área aproximada de 6,367.71m<sup>2</sup>, el mismo que constará de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) departamentos y XXXXXXXXXXXX (XX) estacionamientos aproximadamente (en adelante **EL**

**PROYECTO**), el mismo que será construido por etapas.

- 1.3** Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° XXXXXXXX, podrá tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse **EL/LOS INMUEBLE/S** de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° XXXXXXXXXX.
- 1.4** **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** considera la instalación y operación de ECOVIVA, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de **EL PROYECTO**.



- 1.5 **EL/LOS COMPRADOR/ES** tiene/n interés en adquirir una unidad inmobiliaria para uso y destino exclusivo de vivienda.
- 1.6 Las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la partida registral y etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n revisado y declara/n conocer. La/s referida/s unidad/es se denominará/n en adelante **EL/LOS INMUEBLE/S**. Sin perjuicio de lo expuesto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para beneficio de **EL PROYECTO** en su conjunto, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en 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 COMPRADORES** la autorizan por este contrato de manera expresa.
- 1.7 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer y autoriza/n en forma expresa que **LA VENDEDORA** negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y otros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica 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 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/S** conforme a lo establecido en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato.

- 1.8 El **BANCO**, cuyos datos de identificación figuran en el literal C del **ANEXO I**, ha precalificado a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito bajo el sistema **PLAN FACILIDADES VIVA GYM** por el número de meses que se indican en el acápite E del **ANEXO II**. Durante ese periodo, **EL/LOS COMPRADORES** se compromete/n a completar la cuota inicial de **EL/LOS INMUEBLE/S** para lo cual se obligan a depositar mensualmente la suma de dinero que se indica en el **ANEXO II** en la cuenta denominada "XXXXXXXXXXXX" que para tal efecto ha abierto **LA VENDEDORA** a nombre de **VIVA GYM** en el **BANCO**. Sólo una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del **PLAN FACILIDADES VIVA GYM** y pagada íntegramente la cuota inicial de **EL/LOS INMUEBLE/S**, el **BANCO**, previa calificación final de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, le/s aprobará un crédito hipotecario (en adelante el "crédito hipotecario") y suscribirá con **EL/LOS COMPRADOR/ES** un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Crédito Hipotecario").
- 1.9 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer:
- a) Que **LA VENDEDORA** cuenta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
  - b) Que se encuentra en curso el proceso judicial en relación a la adquisición de los terrenos del ex aeródromo de Collique, dentro del que se desarrollará **EL PROYECTO**. Al respecto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** acepta/n como única compensación la devolución del precio pagado en caso dicho proceso tuviera un resultado adverso a **LA VENDEDORA**.

## SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

- 2.1. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA**, **LA FIDUCIARIA** y el **BANCO CONTINENTAL** han suscrito el Contrato de Fideicomiso, el cual podrá ser objeto de modificaciones en el tiempo.



Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en éste último.

**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** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato el que incluye además el plano de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S** que forma parte del **ANEXO II**, 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 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**.

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

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

**3.1** Encontrándose **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compra Venta 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.

**3.2** Queda entendido que la presente Compra Venta 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** donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno").

**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 **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce como numeración de **EL/LOS INMUEBLES** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad de Comas, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

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

**4.1** 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**.

**4.2** 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 acápite B del **ANEXO II** se pagará en el número de cuotas mensuales y en las fechas que se indican en el **ANEXO II** y en la cuenta "XXXXXXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el acápite B.3 del literal B del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA**. Es condición para la firma del presente contrato que **EL/LOS COMPRADORE/S** haya/n depositado íntegramente el monto de la Reserva 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
- b) El saldo del precio de venta que figura en los numerales (ii) y (iii) del acápite B del **ANEXO II** será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el **BANCO** en la Cuenta que se indican en el acápite 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 FACILIDADES VIVA GYM** 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) Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con depositar en la cuenta bancaria indicada cualquiera de las mensualidades del **PLAN FACILIDADES VIVA GYM** en el plazo estipulado, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad de hasta el 10% del valor del precio de venta señalado en el literal B del **ANEXO II** correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento de pago respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará las mensualidades pagadas por **EL/LOS COMPRADORES** en la cuenta bancaria "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" al pago de la penalidad, por lo que no procederá la devolución de suma alguna a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

En el único escenario en que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados en la cuenta "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" es aquél en que el **BANCO** no califique positivamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/os ha/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con las mensualidades del **PLAN FACILIDADES VIVA GYM**. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ocasionará la resolución automática del presente

contrato obligándose a suscribir los documentos de resolución correspondientes. En ese caso, la devolución procederá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de dichos documentos.

- 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 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 "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" 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 FACILIDADES VIVA GYM**, los que se mantendrán bajo la titularidad de **LA VENDEDORA**.

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

- 5.1 **LA FIDUCIARIA** emitirá el 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.
- 5.2 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 5.3. de la presente cláusula.
- 5.3 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 del Conjunto Residencial donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.

**EL/LOS COMPRADORES** declaran conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.

- b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA** otorgará a su titular el derecho a la alícuota referida en el **ANEXO II** correspondiente al producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el Patrimonio Fideicometido pero teniendo como monto máximo el importe de la contraprestación estipulada en el literal B del **ANEXO II**.

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

- 6.1 Una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n recibido el Certificado de Participación, procederá/n 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.
- 6.2 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 los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente 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.

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

- 7.1 En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADORES** 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").

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

- 8.1 El presente contrato se rige por la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones 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, 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 el Registro de Predios de Lima, en un plazo no mayor de doce (12) meses de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Comas.



**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 INMUEBLES** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLES**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii), **LA FIDUCIARIA** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLES** 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, 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** 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.

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.

**9.2** 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**. Esta fecha podrá ser prorrogada por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a **LA VENDEDORA**.

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 9.3 siguiente.

**9.3** Una vez que se verifique que (i) 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 COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.7. 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; (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 COMPRADORES/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

9.4 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará 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** 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.

9.5 **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 comprometen 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, también contabilizado desde el inicio de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de **EL/LOS COMPRADORES** una vez inscrito en los Registros Públicos. 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.

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

9.7 La entrega de **EL/LOS INMUEBLES** 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.

9.8 **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 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 presentara 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 la cláusula novena, 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 Perfeccionamiento, lo cual será comunicado al titular del Certificado de Participación de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.
- 10.2** 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 INMUEBLES** 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 INMUEBLES**, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con **EL PROYECTO** o por las obligaciones asumidas por **LA VENDEDORA** derivadas del presente documento.

**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 el literal B del **ANEXO II**.
- 12.2** De ser el caso, firmar el contrato de crédito hipotecario con el **BANCO**.
- 12.3** Firmar la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.
- 12.4** Efectuar la inscripción del dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a su favor en el Registro de Predios de Lima 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 municipal 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, 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 será/n 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 numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.

**12.9** 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 de Compra Venta 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 9.3. 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.

### **DECIMO TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO**

**13.1** Las partes acuerdan que el presente contrato de Compra Venta 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 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.

- c) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.
- d) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no se apersona/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.
- e) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADORES** en el PLAN **FACILIDADES VIVA GYM** debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA** ya sea por escrito o por correo electrónico.
- f) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el marco del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA**, ya sea por escrito o por correo electrónico.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a, b, c y d precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, para que en un plazo no mayor de quince (15) días, satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que en caso contrario, el contrato quedará resuelto de pleno derecho. En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) y f) precedente se procederá conforme lo previsto en la cláusula cuarta del presente contrato.

**13.2** En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido 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. **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.



13.3 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.

13.4 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 retención de monto establecido como penalidad en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA**.

13.5 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** 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.

#### **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.

Los contratantes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S** vendidos y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.

#### **DECIMO 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 física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física 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 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 los acápite (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta 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 pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el 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.

**15.4A** 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 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 SETIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES**

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito 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 que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.

#### **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 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.

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

**EL/LOS COMPRADORE/S** 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**

**EL/LOS COMPRADORE/S** Mediante la suscripción del presente documento, autoriza/n a **LA VENDEDORA** a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADORE/S** autorizan a **LA VENDEDORA** para que transfiera a terceros autorizados 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 vivagym\_atencioncliente@gym.com.pe con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.

**VIGÉSIMO PRIMERA.- PODER DE REPRESENTACIÓN**

**EL/LOS COMPRADORE/S** 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**.

De igual forma, **EL/LOS COMPRADORE/S** facultan a **LA VENDEDORA** a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial.

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.

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

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

