

NUMERO: ONCE MIL DOSCIENTOS CINCO

MINUTA: ONCE MIL OCHENTA Y CINCO

KR-591632

OPCION DE COMPRA

QUE CELEBRAN DE UNA PARTE V Y V PROYECTO 73 S.A.C. Y DE LA
OTRA PARTE COMPAÑIA DE INVERSIONES SANTA CRUZ S.A.

I N T R O D U C C I O N: =====

EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS TRES (03) DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024), ANTE MI ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. =====

C O M P A R E C E N: =====

DON: MARCK CESAR PINTO AHUMADA, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIO, Y DOMICILIAR EN ESTA CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 07865688. =====

QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **VYV DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.C.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20601865204, CON DOMICILIO EN AVENIDA ALFREDO BENAVIDES NUMERO 1579 - INTERIOR 101, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADO SEGUN CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 13809071 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

DON: VICTOR ALFREDO ALBERTO ARCE MENDOZA, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIO, Y DOMICILIAR EN ESTA CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 09383226. =====

QUIEN EN ESTE ACTO CONJUNTAMENTE CON LA EMPRESA ANTES MENCIONADA PROCEDEN EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **V Y V PROYECTO 73 S.A.C.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20607330817, CON DOMICILIO EN AVENIDA ALFREDO BENAVIDES NUMERO 1579, INTERIOR 101, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA Y QUIENES DICEN ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADOS SEGUN CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 14594545 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

DOÑA: MARIA ELENA RIZO PATRON DE LA PIEDRA, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADA, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIA, Y DOMICILIAR EN ESTA CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: =====



Documento firmado digitalmente.
Consulte autenticidad en
<https://iofesign.com/#/verificar>
Código: 2cda29e2f68l

Se emite el presente testimonio de conformidad con lo regulado por los artículos 24° y 28° del Decreto Legislativo N° 1049 - Decreto Legislativo del Notariado, en concordancia con lo regulado por la ley de firmas y certificados digitales y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 052-2008-PCM.
Este documento notarial en formato digital contiene el traslado de la Escritura Pública, cuya verificación se encuentra disponible por medio del código QR del link de verificación indicado.

Documento Certificado Digitalmente
PAUL JHON HINOJOSA CARRILLO
En reemplazo de Alfredo Paino Scarpati
(Resolución N°114-2021-CNL/D)

08229221. =====

QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **COMPANIA DE INVERSIONES SANTA CRUZ S.A.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20100752035, CON DOMICILIO EN AVENIDA CARLOS VILLARAN NUMERO 508, OFICINA 301, URBANIZACION SANTA CATALINA, DISTRITO DE LA VICTORIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADA SEGUN CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 03028378 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

DOY FE DE HABER IDENTIFICADO A LOS COMPARECIENTES, QUE PROCEDEN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO BASTANTE DEL ACTO QUE REALIZAN Y QUE SON HABLES EN EL IDIOMA CASTELLANO; ASIMISMO, DE HABER UTILIZADO EL MECANISMO DE LA COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES Y LA CONSULTA EN LINEA DE RENIEC, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR LOS DECRETOS LEGISLATIVOS N° 1350 Y N° 1232 RESPECTIVAMENTE, ELEVANDO A ESCRITURA PUBLICA LA MINUTA QUE SE ENCUENTRA FIRMADA Y AUTORIZADA, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO, Y CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE: =====

M I N U T A: SEÑOR NOTARIO: =====

SIRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE CONTRATO DE OPCION DE COMPRA DE INMUEBLE (EL "CONTRATO"), QUE OTORGAN: =====

• V Y V PROYECTO 73 S.A.C., IDENTIFICADO CON RUC N° 20607330817, CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS AV. ALFREDO BENAVIDES N° 1579, INTERIOR 101, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR SU GERENTE GENERAL VYV DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.C. REPRESENTADA A SU VEZ POR EL SEÑOR MARCK CESAR PINTO AHUMADA, IDENTIFICADO CON DNI N° 07865688, Y SU APODERADO GENERAL EL SEÑOR VICTOR ALFREDO ALBERTO ARCE MENDOZA, IDENTIFICADO CON DNI N° 09383226; SEGUN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 14594545 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA (EN ADELANTE LA "COMPRADORA"); Y DE LA OTRA PARTE, =====

• COMPANIA DE INVERSIONES SANTA CRUZ S.A., CON RUC N° 20100752035, CON DOMICILIO EN AVENIDA CARLOS VILLARAN N° 508, OFICINA 301, URB. SANTA CATALINA, DISTRITO DE LA VICTORIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU DIRECTOR, MARIA ELENA RIZO PATRON DE LA PIEDRA CON DNI N° 08229221, SEGUN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NO.03028378 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA, (EN ADELANTE, EL "VENDEDOR"). =====

EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: =====

P R I M E R A. =====

ANTECEDENTES. =====

1.1 EL VENDEDOR ES UNA SOCIEDAD ANONIMA CUYO OBJETO SOCIAL ES LA REALIZACION DE ACTIVIDADES COMERCIALES INMOBILIARIAS. =====

1.2 LA COMPRADORA ES UNA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA CUYO OBJETO SOCIAL PRINCIPAL ES DEDICARSE A LA GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS. =====

1.3 EL VENDEDOR MANIFIESTA SER EL UNICO PROPIETARIO DE LOS SIGUIENTES INMUEBLES: =====

1.3.1 INMUEBLE UBICADO EN LA AV. CARLOS VILLARAN N° 302 (ENTRADA), DISTRITO DE LA



VICTORIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 43299824 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, EL MISMO QUE EL VENDEDOR DECLARA CUENTA CON UN AREA DE 2,537.73 M2 (DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS). =====

1.3.2 INMUEBLE CONSTITUIDO POR EL SUB-LOTE B- LB DEL LOTE B-UNO, DISTRITO DE LA VICTORIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 43299832 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, EL MISMO QUE EL VENDEDOR DECLARA CUENTA CON UN AREA DE 2,565.25 M2 (DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS). =====

A LOS INMUEBLES SEÑALADOS PRECEDENTEMENTE SE LES DENOMINARA "LOS INMUEBLES". EL VENDEDOR DECLARA QUE LOS INMUEBLES SON COLINDANTES. =====

1.4 LA COMPRADORA SE ENCUENTRA INTERESADA EN CONTAR CON LA PRIMERA OPCION DE COMPRA DE UN AREA DE 3,604 M2 (TRES MIL SEISCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS) QUE SE ENCUENTRA UBICADA DENTRO DEL AREA DE LOS INMUEBLES CONFORME AL PLANO DE UBICACION QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE CONTRATO CORNO ANEXO 1. =====

EL VENDEDOR INDEPENDIZARA, EN UNA PARTIDA INDIVIDUAL, EL AREA ROJA INDICADA EN EL PLANO ADJUNTO COMO ANEXO 1 Y EN ADELANTE, LA REFERIDA AREA INDEPENDIZADA SERA DENOMINADA "EL AREA". =====

S E G U N D A. =====

OBJETO DEL CONTRATO. =====

2.1 POR EL PRESENTE CONTRATO, EL VENDEDOR OTORGA PRIMERA OPCION DE COMPRA A FAVOR DE LA COMPRADORA POR EL AREA (EN ADELANTE, LA "OPCION DE COMPRA"). EN TAL SENTIDO, LA COMPRADORA TIENE EL DERECHO Y NO LA OBLIGACION DE EJERCER LA OPCION DE COMPRA, QUEDANDO CLARO QUE EL NO EJERCER ESTA NO GENERA OBLIGACION O RESPONSABILIDAD DE NINGUN TIPO POR PARTE DE LA COMPRADORA FRENTE AL VENDEDOR. DE PRODUCIRSE ESTA, LA VENTA SE REALIZARA AD-CORPUS. =====

SIN PERJUICIO DE LO SEÑALADO Y PARA EFECTOS DE LA INSCRIPCION REGISTRAL, LAS PARTES ACUERDAN QUE LA PRESENTE OPCION DE COMPRA DEBERA CONSIDERARSE SOBRE LOS INMUEBLES, POR CUANTO EL AREA AUN NO SE ENCUENTRA INDEPENDIZADA. EN ESE SENTIDO, EL VENDEDOR DECLARA EXPRESAMENTE SU VOLUNTAD DE INSCRIBIR LA PRESENTE OPCION DE COMPRA SOBRE LA TOTALIDAD DE DERECHOS Y ACCIONES QUE TIENE SOBRE LOS INMUEBLES. =====

NO OBSTANTE LO SEÑALADO EN EL PARRAFO PRECEDENTE, SIENDO QUE EL INMUEBLE MATERIA DE OPCION DE COMPRA CORRESPONDE A EL AREA QUE SERA MATERIA DE INDEPENDIZACION, LAS PARTES SE OBLIGAN A QUE UNA VEZ ESTA SEA INDEPENDIZADA EN UNA PARTIDA REGISTRA!, LAS PARTES SUSCRIBIRAN TODOS LOS DOCUMENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS QUE RESULTEN NECESARIOS, A EFECTOS DE LEVANTAR LA PRESENTE OPCION DE COMPRA RESPECTO DEL AREA REMANENTE QUE NO FORME PARTE DE EL AREA. =====

2.2 LA COMPRADORA SE RESERVA EL DERECHO DE DETERMINAR SI ESTA U OTRA EMPRESA SERA LA COMPRADORA FINAL DE EL AREA, PARA LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO SOBRE EL AREA, SIENDO QUE EN CASO SEA OTRA EMPRESA DEBERA SER VINCULADA A LA COMPRADORA (EN ADELANTE, EL "CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO"). LAS PARTES RECONOCEN QUE POR EMPRESA VINCULADA SE ENTIENDE A LAS EMPRESAS VINCULADAS



ECONOMICAMENTE CONFORME A LOS CRITERIOS DE VINCULACION ESTABLECIDOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD INDIRECTA, VINCULACION Y GRUPOS ECONOMICOS APROBADO MEDIANTE LA RESOLUCION SMV N° 019-2015-SMV-01, SEGUN SEA MODIFICADO DE TIEMPO EN TIEMPO. =====
2.3 EN MERITO A LA PRESENTE OPCION, EL VENDEDOR SE OBLIGA POR EL PLAZO DE DURACION DEL PRESENTE CONTRATO, A NO DISPONER NI GRAVAR LOS INMUEBLES. =====
ASIMISMO, EL VENDEDOR DEBERA VERIFICAR Y GARANTIZAR QUE NO EXISTAN TITULOS PENDIENTES, SUSPENDIDOS NI INGRESADOS HASTA LA INSCRIPCION REGISTRAL DE LA TRANSFERENCIA A FAVOR DE LA COMPRADORA (EN CASO OPTA POR LA ADQUISICION), SIENDO QUE CUALQUIER TITULO QUE FIGURE COMO PENDIENTE Y/O SUSPENDIDO DEBERA SER LEVANTADO Y/O TACHADO, DECLARANDO Y SUSTENTANDO EL VENDEDOR A LA FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO, QUE EL CONTRATO QUE LO ORIGINO HA QUEDADO SIN EFECTOS, A EXCEPCION DEL QUE GENERE EL PRESENTE CONTRATO. =====

T E R C E R A . =====

PLAZO DE LA OPCION DE COMPRA. =====

LA OPCION DE COMPRA SE MANTENDRA VIGENTE POR EL PLAZO SIGUIENTE: =====

(I) EL PLAZO DE 6 MESES PARA EL ESTUDIO DE TITULOS, CONTADOS DESDE LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ORIGINE EL PRESENTE CONTRATO (PLAZO EN EL CUAL EL VENDEDOR DEBERA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO SEÑALADAS EN EL PRESENTE CONTRATO); MAS, =====

(II) EL PLAZO DE 18 MESES CONTADO DESDE EL TERMINO DEL PLAZO DEL NUMERAL (I) ANTERIOR, PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PRECEDENTES ESTIPULADAS EN EL NUMERAL 4.5 DE LA CLAUSULA CUARTA. SIN PERJUICIO DE ELLO, LA COMPRADORA PODRA INICIAR CON LAS CONDICIONES PRECEDENTES, ANTES DEL INICIO DEL PLAZO, SIN QUE ESTE HECHO ACORTE O DISMINUYA EL PLAZO DEL PRESENTE NUMERAL (II). VENCIDO ESTE PLAZO, SALVO ACUERDO DISTINTO DE LAS PARTES, CESARAN TODOS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES EMANADOS DEL PRESENTE CONTRATO. =====

C U A R T A . =====

EJERCICIO DE LA OPCION DE COMPRA. =====

4.1 EN VIRTUD DEL OTORGAMIENTO DE LA OPCION DE COMPRA MATERIA DE ESTE CONTRATO, EL VENDEDOR HA QUEDADO VINCULADO DE MANERA IRREVOCABLE A SUSCRIBIR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO SOBRE EL AREA ANTE EL SOLO REQUERIMIENTO DE LA COMPRADORA DURANTE EL PLAZO ESTABLECIDO EN LA CLAUSULA TERCERA. LA COMPRADORA PODRA EJERCER LA OPCION DE COMPRA DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LOS NUMERALES 4.2 Y 4.3 SIGUIENTES. EN TAL SENTIDO, DURANTE EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA OPCION DE COMPRA, LA COMPRADORA TENDRA DERECHO A EJERCERLA EN CUALQUIER MOMENTO, SIEMPRE QUE SE HAYAN CUMPLIDO LAS CONDICIONES PRECEDENTES SEÑALADAS EN EL NUMERAL 4.5 DE LA PRESENTE CLAUSULA. =====

4.2 LAS PARTES ACUERDAN QUE EL EJERCICIO DE LA OPCION DE COMPRA SE ENTENDERA PRODUCIDO EN LA FECHA QUE LA COMPRADORA COMUNIQUE AL VENDEDOR LA DECISION ADOPTADA EN TAL SENTIDO, MEDIANTE COMUNICACION CURSADA MEDIANTE CARTA POR ESCRITO AL CORREO ELECTRONICO INDICADO EN LA CLAUSULA NOVENA DE ESTE CONTRATO (EN ADELANTE, LA "COMUNICACION"). LA COMUNICACION DEBERA SER CURSADA DENTRO DEL PLAZO DE LA OPCION DE



COMPRA. =====

4.3 LA COMUNICACION CONTENDRA: (I) LA MANIFESTACION DE VOLUNTAD EXPRESA DE LA COMPRADORA DE EJERCER LA OPCION DE COMPRA; Y (II) LA FECHA Y HORA EN QUE DEBERA SUSCRIBIRSE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO SOBRE EL AREA (EN ADELANTE, EL "CIERRE"). LA OPORTUNIDAD SEÑALADA EN LA COMUNICACION PARA EL CIERRE DEBERA CAER NECESARIAMENTE EN DIA HABIL, ENTRE LAS 9:00 AM Y LAS 18:00 PM, Y NO PODRA SER ANTERIOR A LOS CINCO (05), NI POSTERIOR A LOS QUINCE (15), DIAS CALENDARIO SIGUIENTES DE HABER SIDO NOTIFICADA LA COMUNICACION. =====

EL CIERRE SE PRODUCIRA EN LA CIUDAD DE LIMA, EN LA FORMA Y LUGAR QUE INDIQUE LA COMPRADORA EN LA COMUNICACION, LA MISMA QUE PREVIAMENTE AL CIERRE SERA NOTIFICADA A LA VENDEDORA. =====

4.4 EN CASO DE EJERCER LA OPCION DE COMPRA, EL PAGO DEL PRECIO DE COMPRA PACTADO POR EL AREA SERA EN LA FORMA Y OPORTUNIDAD ESTABLECIDA EN LA CLAUSULA QUINTA DEL PRESENTE CONTRATO. =====

EL VENDEDOR ENTREGARA LA POSESION DE EL AREA A LA COMPRADORA EN LA FECHA DE SUSCRIPCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO, MEDIANTE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DE ACCESO E INGRESO FISICO A EL AREA DEBIDAMENTE INDEPENDIZADA Y DELIMITADA FISICAMENTE, ASI COMO TOTALMENTE DESOCUPADA. =====

4.5 LA COMPRADORA PODRA EJERCER LA OPCION DE COMPRA EN CUALQUIER MOMENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, SIEMPRE QUE SE HAYAN CUMPLIDO LAS SIGUIENTES CONDICIONES (EN ADELANTE LAS "CONDICIONES PRECEDENTES"): =====

4.5.1 QUE, SE HAYA OBTENIDO LA APROBACION DEL ANTEPROYECTO QUE TIENE INTERES EN DESARROLLAR LA COMPRADORA SOBRE EL AREA. =====

4.5.2 QUE, SE HAYA OBTENIDO LA APROBACION DEL PROYECTO INMOBILIARIO, QUE TIENE INTERES EN DESARROLLAR LA COMPRADORA SOBRE EL AREA. =====

4.5.3 QUE, SE HAYA LOGRADO COMPLETAR LA PREVENTA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE CONFORMARIAN EL PROYECTO INMOBILIARIO, DE ACUERDO CON LO SOLICITADO POR LA ENTIDAD FINANCIERA. PARA EFECTOS DE ALCANZAR LA PREVENTA, EL VENDEDOR AUTORIZA A LA COMPRADORA A LA SUSCRIPCION DE CONVENIOS DE SEPARACION, CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO SOBRE BIEN AJENO; ASI COMO, ADENDAS, RESOLUCIONES Y TRANSACCIONES EXTRAJUDICIALES RELACIONADAS A DICHOS DOCUMENTOS, RECIBIR PAGOS PARCIALES Y/O A CUENTA POR DICHAS SEPARACIONES Y/O VENTAS, OFRECER A LA VENTA BIENES FUTUROS DEL PROYECTO A EJECUTARSE SOBRE EL AREA, COMERCIALIZAR, PUBLICITAR, ETC., Y EN GENERAL REALIZAR CUALQUIER TIPO DE ACTO DESTINADO A LOGRAR LA PREVENTA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEL PROYECTO INMOBILIARIO. EN ESE SENTIDO, EL VENDEDOR AUTORIZA A LA COMPRADORA, DURANTE LA VIGENCIA DE LA PRESENTE OPCION A REALIZAR TODOS LOS ACTOS DESTINADOS AL LOGRO DE LAS PREVENTAS, ASI COMO USAR LOS FLUJOS PARA CUALQUIER COSTO Y/O GASTO DEL PROYECTO INMOBILIARIO. EL VENDEDOR SE OBLIGA A SUSCRIBIR UNA DECLARACION JURADA DANDO ESTE CONSENTIMIENTO EXPRESO Y ESCRITO A LA COMPRADORA PARA EFECTOS DE QUE ESTA LA PUEDA PRESENTAR Y/O PONER A CONOCIMIENTO DE LOS COMPRADORES Y/O INTERESADOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO. PARA TALES EFECTOS, EN CUALQUIER MOMENTO, DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, A SOLO REQUERIMIENTO DE



LA COMPRADORA, EL VENDEDOR SE OBLIGA A CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LA COMPRADORA, SEGUN LAS CONDICIONES CONTENIDAS EN EL ANEXO 4, Y SOBRE EL AREA DE 235 M2 (DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS) SEÑALADA EN EL ANEXO 3 MAS LOS ESTACIONAMIENTOS, A EFECTOS DE QUE EN ESTA LA COMPRADORA PUEDA CONSTRUIR LA SALA DE VENTAS, PILOTO Y SERVICIOS, LA MISMA QUE SE MANTENDRA EN POSESION DE LA COMPRADORA DURANTE EL PLAZO DE VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, MAS UN AREA DESTINADA AL ESTACIONAMIENTO PARA 4 VEHICULOS EN EL INMUEBLE COLINDANTE AL DESTINADO A LA SALA, PILOTO Y SERVICIOS. ASIMISMO, LA COMPRADORA SE ENCUENTRA EXPRESAMENTE AUTORIZADA POR PARTE DEL VENDEDOR, A COLOCAR PUBLICIDAD TALES COMO PANELES, LETREROS, ETC. EN LA FACHADA Y MUROS DE LOS INMUEBLES, ASI COMO REALIZAR EL PINTADO DE LA FACHADA DE LOS INMUEBLES CON LOS COLORES DE SU MARCA COMERCIAL. EN ESE SENTIDO, LA COMPRADORA ES LA UNICA OBLIGADA DE TRAMITAR LOS PERMISOS CORRESPONDIENTES ANTE LAS AUTORIDADES PARA TALES FINES, POR LO QUE CUALQUIER MULTA Y/O SANCION QUE SE DERIVEN DE SU INCUMPLIMIENTO SERA ASUMIDO POR LA COMPRADORA, Y MANTENDRA INDEMNEMENTO AL VENDEDOR. =====

4.5.4 QUE, SE HAYA OBTENIDO EL FINANCIAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO POR PARTE DE UNA ENTIDAD FINANCIERA. =====

4.6 POR SU PARTE, EL VENDEDOR SE ENCUENTRA OBLIGADO A SUSCRIBIR DE FORMA INMEDIATA LA TOTALIDAD DE DOCUMENTOS NECESARIOS PARA CUMPLIR LOS SIGUIENTES ACTOS, QUE SERAN GESTIONADOS POR LA COMPRADORA: =====

4.6.1 REALIZAR LA ACUMULACION REGISTRAL Y MUNICIPAL DE LOS INMUEBLES, Y =====

4.6.2 TRAS LA ACUMULACION, PROCEDER CON LA INDEPENDIZACION DEL AREA DE 3,604 M2 (TRES MIL SEISCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS) CONFORME AL PLANO DE UBICACION DEL ANEXO 1. ESTA INDEPENDIZACION DEBERA EFECTUARSE EN UNA PARTIDA INDIVIDUAL SIN AREAS COMUNES. ASIMISMO, DEBERA EFECTUARSE TANTO REGISTRAL COMO MUNICIPALMENTE. =====

4.6.3 UNA VEZ INDEPENDIZADA EL AREA SEÑALADA EN EL NUMERAL PRECEDENTE, EL VENDEDOR DEBERA ENTREGAR A LA COMPRADORA EL CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO - CRI ACTUALIZADO Y VIGENTE, NUEVO HR Y PU, Y CONSTANCIA DE NO ADEUDO DE NINGUN TRIBUTOS, IMPUESTO, ARBITRIO, O CUALQUIER OTRO CONCEPTO A LA MUNICIPALIDAD. =====

CUALQUIER AJUSTE EN EL AREA PARA MAYOR O MENOR, EN MERITO A LA INDEPENDIZACION, DEBERA SER APROBADO PREVIAMENTE POR LAS PARTES, Y DE SER EL CASO, SE PROCEDERA A SUSCRIBIR UNA ADENDA AJUSTANDO LOS ALCANCES QUE VARIARIAN EN EL PRESENTE CONTRATO, TALES COMO EL PRECIO DE EL AREA, ETC. =====

4.7 PARA EFECTOS DE LO SEÑALADO EN EL NUMERAL 4.5, EL VENDEDOR SE OBLIGA A REALIZAR LO SIGUIENTE: =====

4.7.1 CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO SEÑALADAS EN EL NUMERAL 4.6 DE LA CLAUSULA CUARTA EN EL PLAZO SEÑALADO EN LA REFERIDA CLAUSULA. =====

4.7.2 SUSCRIBIR, A SOLO REQUERIMIENTO DE LA COMPRADORA, CUALQUIER TIPO DE FORMULARIO, SOLICITUD, DECLARACION, PLANOS, ETC. QUE REQUIERA LA COMPRADORA PARA CUMPLIR CON LO SEÑALADO EN EL NUMERAL 4.5.2 DEL NUMERAL 4.5. =====

4.7.3 CEDER A FAVOR DE LA COMPRADORA CUALQUIER DERECHO, LICENCIA, TITULO, EXPEDIENTE, DISEÑO, Y/O CUALQUIER DERECHO RELACIONADO AL PROYECTO INMOBILIARIO, QUE LA COMPRADORA TRAMITE UN OBTENGA SOBRE EL AREA O LOS INMUEBLES. =====



Q U I N T A. =====

PRECIO Y OTROS ACUERDOS. =====

5.1 LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PRECIO TOTAL PACTADO POR EL AREA ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 7'208,000.00 (SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL Y 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA). =====

5.2 EL PRECIO DE VENTA TOTAL DE EL AREA SERA PAGADO Y/O CANCELADO A FAVOR DEL VENDEDOR, EN LA FORMA SIGUIENTE: =====

5.1.1 LA SUMA DE US\$ 3'165,392.33 (TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL Y 33/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) SERA PAGADA Y/O CANCELADA A LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ORIGINE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO, MEDIANTE LA ENTREGA DE UNO O MAS CHEQUES DE GERENCIA "NO NEGOCIABLES", CUYA SOLA ENTREGA GENERARA PLENOS EFECTOS CANCELATORIO. =====

5.1.2 LA SUMA DE US\$ 4'042,607.67 (CUATRO MILLONES CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SIETE Y 67/100 DOLARES DE LOS ESTADOS DE AMERICA), SERA PAGADA Y/O CANCELADA MEDIANTE EL DERECHO A PARTICIPAR DEL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DE LAS UTILIDADES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, MEDIANTE LA SUSCRIPCION DE UN CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION, EL MISMO QUE SERA FIRMADO AL MOMENTO DE LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ORIGINE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO. EN ESE SENTIDO, EL VENDEDOR APORTARA EL MONTO SEÑALADO EN EL PRESENTE NUMERAL PARA PARTICIPAR COMO ASOCIADO DEL PROYECTO INMOBILIARIO. EL SOLO APORTE DARA POR CANCELADO EN SU TOTALIDAD EL PRECIO DE VENTA DE EL AREA A TOTAL SATISFACCION Y CONFORMIDAD DEL VENDEDOR, ESTO ES QUE A LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ORIGINE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO SE DARA POR CANCELADO EN SU INTEGRIDAD EL PRECIO DE VENTA TOTAL DE EL AREA. =====

LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE LA ESTRUCTURA DE LA CONTRAPRESTACION ANTES SEÑALADA PODRIA MODIFICARSE POR MUTUO ACUERDO DE LAS PARTES, PARA LO CUAL SE SUSCRIBIRA LA ADENDA CORRESPONDIENTE. ESTO NO IMPLICARA, EN NINGUN SUPUESTO, QUE EL MONTO TOTAL DE LA CONTRAPRESTACION SE MODIFIQUE. =====

5.3 DE LA ASOCIACION EN PARTICIPACION. =====

LAS PARTES ACUERDAN LAS SIGUIENTES CONDICIONES QUE SERAN INCLUIDAS EN EL CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION, CUYO MODELO GENERICO SE ADJUNTA COMO ANEXO 2: =====

(I) EL PERFIL PRELIMINAR DEL PROYECTO INMOBILIARIO SE ADJUNTA COMO ANEXO 3 AL CONTRATO. =====

(II) EL VENDEDOR (EL ASOCIADO) TENDRA UNA PARTICIPACION DEL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DEL PROYECTO INMOBILIARIO. =====

(III) EL REPARTO DE LAS UTILIDADES EN FAVOR DEL ASOCIANTE Y ASOCIADOS SE REALIZARA PARI PASSU, Y DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE LA ENTIDAD BANCARIA QUE FINANCIE EL PROYECTO INMOBILIARIO. =====

SE DEJA CONSTANCIA QUE EL MODELO GENERICO DEL CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION QUE SE ADJUNTA COMO ANEXO 2, PODRA SUFRIR MODIFICACIONES YA SEA POR AJUSTES EN EL PROYECTO INMOBILIARIO, EN LAS CONDICIONES PRECEDENTES, REQUERIMIENTOS DEL BANCO SPONSOR, O CUALQUIER OTRO. =====

LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PROYECTO INMOBILIARIO SE DESARROLLARA CONSTITUYENDO



GARANTIA HIPOTECARIA SOBRE EL AREA Y UN FIDEICOMISO DE ACTIVOS Y UNO DE FLUJOS, POR LO QUE EL AREA SERA APORTADA AL FIDEICOMISO, TENIENDO COMO FIDEICOMISARIO SENIOR A LA ENTIDAD BANCARIA QUE FINANCIÉ EL PROYECTO INMOBILIARIO, Y COMO FIDEICOMISARIO JUNIOR AL VENDEDOR BAJO LOS ALCANCES DEL CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION QUE SEA SUSCRITO POR LAS PARTES, Y CONFORME A LAS CONDICIONES QUE APRUEBEN Y ESTABLEZCA LA ENTIDAD FINANCIERA Y EL FIDUCIARIO. =====

5.4 DE LA TOMA DE DECISIONES RELACIONADA AL PROYECTO INMOBILIARIO. =====

5.4.1 LAS PARTES ACUERDAN QUE LA ARQUITECTURA DEL ANTEPROYECTO, ASI COMO LA ESPECIALIDAD DE ARQUITECTURA DEL PROYECTO INMOBILIARIO SERA PRESENTADA POR LA COMPRADORA PARA VALIDACION DE EL VENDEDOR. EN ESE SENTIDO ACUERDAN LO SIGUIENTE: =====

(I) LA ARQUITECTURA DEL PROYECTO INMOBILIARIO DEBERA INTEGRARSE CON LA ZONA, DE FORMA RAZONABLE Y SIEMPRE QUE NO AFECTE LA RENTABILIDAD DEL PROYECTO INMOBILIARIO. =====

(II) LA FACHADA Y EL MATERIAL O DISEÑO DE ESTA, SERA DETERMINADO POR AMBAS PARTES. ===

5.4.2 SE INCLUIRA EN EL CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION, LA CREACION DE UN COMITE DEL PROYECTO INMOBILIARIO, EL MISMO QUE TENDRA A SU CARGO LAS SIGUIENTES DECISIONES: =====

(III) VALIDAR LOS TERMINOS Y EL PROCESO EN CASO SE LICITE LA CONSTRUCCION. =====

(IV) VALIDAR CAMBIOS A LA ARQUITECTURA DEL PROYECTO INMOBILIARIO. =====

LA FUNCION DEL REFERIDO COMITE SE REGULARA EN EL REFERIDO CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION. =====

5.5 LA NOTARIA PARA LA FORMALIZACION DE LA PRESENTE OPERACION Y LA REFERIDA AL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO SERA SELECCIONADA POR LA COMPRADORA. =====

EL VENDEDOR SE OBLIGA A LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO, A ENTREGAR LA TOTALIDAD DE DOCUMENTOS QUE REQUIERA LA NOTARIA Y/O LA COMPRADORA PARA LA ELEVACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO A ESCRITURA PUBLICA, ASI COMO CUALQUIER OTRO NECESARIO PARA LA FORMALIZACION DE LA TRANSFERENCIA. =====

S E X T A. =====

ANALISIS DOCUMENTAL. =====

6.1 DURANTE EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA PRESENTE OPCION DE COMPRA, LA COMPRADORA LLEVARA A CABO UN ESTUDIO DE TITULOS DE EL INMUEBLE PARA DETERMINAR VIABILIDAD LEGAL Y TECNICA, LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO DE UN PROYECTO INMOBILIARIO CONFORME A SUS INTERESES; ASI COMO, PASAR LOS FILTROS DE COMPLIANCE DE LA COMPRADORA Y LA NORMATIVA VIGENTE (EN ADELANTE, EL "ESTUDIO DE TITULOS"), DECLARANDO EL VENDEDOR QUE PROPORCIONARA TODA LA DOCUMENTACION QUE RESULTE NECESARIA PARA QUE LA COMPRADORA REALICE EL REFERIDO ANALISIS DENTRO DE LOS TRES (3) DIAS HABILES SIGUIENTES A LA SUSCRIPCION DEL PRESENTE CONTRATO. EL REFERIDO ESTUDIO DE TITULOS DEBERA SER COMPARTIDO CON EL VENDEDOR. =====

6.2 EL VENDEDOR DECLARA QUE LA DOCUMENTACION QUE PROPORCIONE SERA VERAZ, COMPLETA Y ACTUALIZADA, SIENDO QUE CORRESPONDERA A LA TOTALIDAD DE DOCUMENTOS QUE DEBE CONOCER LA COMPRADORA RESPECTO DE LOS INMUEBLES Y EL VENDEDOR. =====

6.3 EL VENDEDOR PERMITIRA EL INGRESO TANTO DE LA COMPRADORA, COMO DE LAS PERSONAS QUE ESTA DESIGNA A FIN DE REALIZAR ESTUDIOS TECNICOS COMO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO,



ESTUDIO DE SUELOS, ENTRE OTROS, PREVIA COORDINACION CON EL VENDEDOR CON UNA ANTERIORIDAD DE DOS (02) DIAS CALENDARIO. =====

6.4 EL VENDEDOR DECLARA QUE NO TIENE CONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE NINGUN OTRO CONTRATO, PROCEDIMIENTO, NOTIFICACION NI NINGUN OTRO DOCUMENTO QUE DEBA ENTREGAR A LA COMPRADORA RESPECTO DE LOS INMUEBLES Y/O DEL VENDEDOR, SIENDO QUE DECLARA QUE LO QUE PROPORCIONE ES LO UNICO QUE EXISTE RESPECTO DE LOS INMUEBLES. =====

6.5 EL VENDEDOR DECLARA QUE NO HA OMITIDO NI OMITIRA PROPORCIONAR A LA COMPRADORA CUALQUIER TIPO DE INFORMACION O DOCUMENTACION QUE, CONSIDERANDO SU INTERES EN LA ADQUISICION DE EL AREA DE LOS INMUEBLES Y DESARROLLO DE UN PROYECTO INMOBILIARIO, PUEDA TENER POR EFECTO QUE LA COMPRADORA INCURRA EN ERROR RESPECTO DE LA SITUACION JURIDICA DE LOS INMUEBLES, Y/O DEL VENDEDOR. =====

6.6 SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE LA COMPRADORA BASARA SU DECISION DE COMPRA SOBRE LA BASE DE LA INFORMACION PROPORCIONADA POR EL VENDEDOR. SIN PERJUICIO DE ELLO, SE DEJA ESTABLECIDO QUE LA REALIZACION O FALTA DE REALIZACION POR PARTE DE LA COMPRADORA (O SUS ASESORES) DEL ANALISIS DOCUMENTAL NO EXIME NI LIMITA EN FORMA ALGUNA LA RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR, SU OBLIGACION DE SANEAMIENTO, NI TAMPOCO CREA NINGUNA OBLIGACION A LA COMPRADORA DE EJERCER LA OPCION DE COMPRA. =====

6.7 EN CASO DE QUE, DEL ANALISIS DOCUMENTAL, LA COMPRADORA VERIFIQUE QUE EXISTEN OBSERVACIONES SUBSANABLES, PODRA REQUERIR AL VENDEDOR LA SUBSANACION DE DICHAS OBSERVACIONES MEDIANTE COMUNICACION DIRIGIDA AL CORREO ELECTRONICO DEL VENDEDOR SEÑALADO EN LA CLAUSULA NOVENA DEL CONTRATO. EL VENDEDOR SE OBLIGA A SUSBSANAR O SANEAR CUALQUIER OBSERVACION QUE REALICE LA COMPRADORA SOBRE LOS INMUEBLES. =====

S E T I M A. =====

DECLARACIONES DEL VENDEDOR. =====

EL VENDEDOR DECLARA Y GARANTIZA A FAVOR DE LA COMPRADORA QUE CADA UNA DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y GARANTIAS SON VERDADERAS, CORRECTAS Y EXACTAS A LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, Y LO SERAN EN LA FECHA EN QUE SE EJERZA LA OPCION Y EN LA FECHA DE CIERRE: =====

7.1 EL VENDEDOR CELEBRA EL PRESENTE CONTRATO CON PLENA LIBERTAD, CAPACIDAD LEGAL Y SIN MEDIAR NINGUN VICIO DE LA VOLUNTAD. EN TAL SENTIDO, EL VENDEDOR ESTA PREPARADO Y TIENE TODA LA CAPACIDAD PARA RESPONDER AL EJERCICIO DE LA OPCION, SIENDO QUE SUS REPRESENTANTES LEGALES CUENTAN CON AUTORIZACION EXPRESA OTORGADA MEDIANTE ACTA DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE FECHA 26 (VEINTISEIS) DE JUNIO DEL 2024 (DOS MIL VEINTICUATRO), PARA TRANSFERIR EL AREA Y EN GENERAL ACTIVOS QUE SUPERAN EL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DEL CAPITAL SOCIAL, CUYA COPIA CERTIFICADA PROPORCIONARAN DENTRO DE LOS 3 DIAS HABILES SIGUIENTES A LA SUSCRIPCION DEL PRESENTE CONTRATO; =====

7.2 TODOS LOS ACUERDOS ASUMIDOS POR EL VENDEDOR BAJO EL CONTRATO SON DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO PARA ESTE, DECLARANDO EL VENDEDOR QUE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE CAPACITADO PARA CELEBRAR EL CONTRATO Y EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO, ASI COMO PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS EN VIRTUD DE DICHOS DOCUMENTOS, DE TAL MODO QUE DICHAS OBLIGACIONES SON VALIDAS, EXIGIBLES Y VINCULANTES PARA CON EL VENDEDOR Y EJECUTABLES CONTRA VENDEDOR, Y/O SU REPRESENTANTE; =====



7.3 EL VENDEDOR ES EL UNICO Y EXCLUSIVO PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES, OSTENTANDO UN TITULO FIRME Y LEGAL, HABIENDO ADQUIRIDO LA PROPIEDAD DEL MISMO A TRAVES DE ACTOS JURIDICOS VALIDOS Y QUE SURTEN EFECTOS. CONSIGUIENTEMENTE, SERA EL UNICO Y EXCLUSIVO PROPIETARIO REGISTRAL DE LOS INMUEBLES HASTA LA TRANSFERENCIA DE EL AREA, A FAVOR DE LA COMPRADORA, SURTA PLENOS EFECTOS; =====

7.4 LOS INMUEBLES SE ENCUENTRAN Y SE ENCONTRARAN BAJO LA POSESION DIRECTA DEL VENDEDOR, NO ENCONTRANDOSE EN LOS INMUEBLES TERCEROS POSEEDORES CON O SIN TITULO VALIDO; =====

7.5 QUE, SE ENCUENTRA AL DIA EN EL PAGO DE TODOS LOS TRIBUTOS MUNICIPALES RELATIVOS A LOS INMUEBLES, INCLUYENDO EL IMPUESTO PREDIAL Y ARBITRIOS MUNICIPALES, ASI COMO EN CUMPLIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y DE TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES POR SERVICIOS PUBLICOS RELATIVAS A LOS INMUEBLES; =====

7.6 QUE, CUMPLIRA CON REALIZAR BAJO SU CUENTA Y COSTO, LO SEÑALADO EN EL NUMERAL 4.6 DE LA CLAUSULA PRIMERA EN EL PLAZO ESTIPULADO EN EL MISMO NUMERAL. =====

7.7 NO HA CELEBRADO DIRECTA O INDIRECTAMENTE ALGUN ACUERDO O CONTRATO (PRELIMINAR O DEFINITIVO) NI HA PARTICIPADO EN ALGUNA TRANSACCION RESPECTO DE LOS INMUEBLES CUYO OBJETO Y/O FINALIDAD RESULTE INCOMPATIBLE CON ESTE CONTRATO Y/O EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO. EN ESTA LINEA DE IDEAS, EL VENDEDOR NO HA REALIZADO, EN GENERAL, NINGUN ACTO PREPARATORIO O DEFINITIVO QUE, DE CUALQUIER MANERA, LE IMPIDA, DIFICULTE O RESULTE CONTRARIO CON EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES DE CONFORMIDAD CON ESTE CONTRATO Y/O EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO; =====

7.8 AL CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO Y/O EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO O AL EJECUTAR SUS OBLIGACIONES CON ARREGLO A LOS TERMINOS DE LOS MISMOS, NO VIOLA, INFRINGE, INCUMPLE, NI VIOLARA, INFRINGIRA, INCUMPLIRA NINGUN OTRO ACUERDO O DISPOSICION LEGAL; =====

7.9 EL VENDEDOR DECLARA QUE ESTE, SUS REPRESENTANTES Y ACCIONISTAS, NO CUENTAN CON DENUNCIAS O INVESTIGACIONES POR LAVADO DE ACTIVOS, Y NO TENER SENTENCIA EN SU CONTRA POR DICHO DELITO. =====

7.10 EL VENDEDOR DECLARA NO CONOCER SOBRE LA EXISTENCIA DE CONFLICTOS RELATIVOS A LIMITES, SERVIDUMBRES, PACTOS, DERECHOS, MEDIOS DE ACCESO O EL USO Y DISFRUTE DE LOS INMUEBLES. =====

7.11 EL VENDEDOR DECLARA QUE ES PROPIETARIO EN PLENO DOMINIO Y POR JUSTO TITULO DE LOS INMUEBLES, SEGUN SE DETALLA EN LA PARTIDA REGISTRAL DE LOS INMUEBLES Y SUS ANTECEDENTES; SIENDO SU ADQUISICION Y LAS TRANSFERENCIAS DEL TRACTO SUCESIVO VALIDAS Y LEGITIMAS, Y NO SE ENCUENTRAN AFECTAS A CAUSAL DE NULIDAD, HABIENDO CUMPLIDO EL VENDEDOR DE FORMA DILIGENTE CON TODAS LAS OBLIGACIONES DE LEY PARA LA ADQUISICION DE LOS INMUEBLES. =====

7.12 DE CONFORMIDAD AL D. LEG. N° 1106, DECRETO LEGISLATIVO DE LUCHA EFICAZ CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS RELACIONADOS A LA MINERIA ILEGAL Y CRIMEN ORGANIZADO, EL VENDEDOR DECLARA BAJO JURAMENTO Y BAJO RESPONSABILIDAD QUE LOS FONDOS PARA LA ADQUISICION DE LOS INMUEBLES Y SUS FONDOS EN GENERAL NO PROVIENEN, NI TIENEN RELACION ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS, ESPECIALMENTE LO CONCERNIENTE A LA MINERIA



ILEGAL U OTRAS FORMAS DE CRIMEN ORGANIZADO, SIENDO SU ORIGEN LICITO; HACIENDO EXTENSIVA ESTA DECLARACION JURADA A LOS MEDIOS DE PAGO QUE UTILIZARON EN EL ACTO DE ADQUISICION DE LOS INMUEBLES. =====

7.13 QUE NINGUNO DE SUS REPRESENTANTES, DIRECTIVOS, TRABAJADORES, PROVEEDORES, ACTUANDO EN INTERES Y PARA BENEFICIO DEL VENDEDOR, HA INCUMPLIDO LAS NORMAS ANTICORRUPCION, HA OFRECIDO, PAGADO, SE HA COMPROMETIDO A PAGAR, HA AUTORIZADO EL PAGO DE CUALQUIER DINERO, NI HA OFRECIDO, ENTREGADO, SE HA COMPROMETIDO A ENTREGAR, O HA AUTORIZADO A ENTREGAR CUALQUIER OBJETO DE VALOR, A CUALQUIER FUNCIONARIO GUBERNAMENTAL O A CUALQUIER PERSONA BAJO LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE CONOCIA O DEBIA RAZONABLEMENTE CONOCER (LUEGO DE UNA DEBIDA Y ADECUADA INVESTIGACION) QUE TODO O PARTE DE DICHO DINERO U OBJETO DE VALOR SERIA OFRECIDO, ENTREGADO, O COMPROMETIDO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE A UNA PERSONA: =====

A) CON EL FIN DE (I) INFLUIR EN CUALQUIER ACTO O DECISION DE UN FUNCIONARIO GUBERNAMENTAL EN SU CAPACIDAD OFICIAL; (II) INDUCIR A UN FUNCIONARIO GUBERNAMENTAL A HACER U OMITIR CUALQUIER ACTO QUE VULNERE SUS DEBERES OFICIALES; (III) ASEGURAR CUALQUIER VENTAJA INDEBIDA; (IV) INDUCIR A UN FUNCIONARIO GUBERNAMENTAL A INFLUIR O AFECTAR CUALQUIER ACTO O DECISION DE CUALQUIER ENTIDAD DEL GOBIERNO; O, (V) COADYUVAR A LA PARTE O LOS REPRESENTANTES DE LA PARTE, A OBTENER O RETENER NEGOCIOS PARA O CON, O DIRIGIR NEGOCIOS PARA ESA PARTE O CUALQUIER REPRESENTANTE DE ESA PARTE; O =====

B) EN UNA MANERA QUE CONSTITUYA O PUDIERA TENER EL PROPOSITO O EFECTO DE SOBORNO PUBLICO O COMERCIAL, ACEPTACION DE, O CONSENTIMIENTO DE EXTORSION, SOBORNOS O CUALQUIER OTRA MANERA ILEGAL O INAPROPIADA DE OBTENER NEGOCIOS O CUALQUIER VENTAJA INAPROPIADA. =====

QUE NO HA CONDUCTIDO O INICIADO CUALQUIER INVESTIGACION INTERNA O HAN REALIZADO CUALQUIER REVELACION VOLUNTARIA, DIRIGIDA O INVOLUNTARIA A UNA AUTORIDAD GUBERNAMENTAL O ENTIDAD SIMILAR RESPECTO A CUALQUIER SUPUESTO, ACTO U OMISION GENERADA POR, O RELACIONADA CON CUALQUIER INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIER NORMA ANTICORRUPCION. ASIMISMO, DECLARA QUE NI ELLAS NI SUS REPRESENTANTES HA RECIBIDO CUALQUIER NOTIFICACION, SOLICITUD O CITACION RELACIONADA CON CUALQUIER TIPO DE INCUMPLIMIENTO, REAL O POTENCIAL, RESPECTO DE LO DESARROLLADO EN ESTE NUMERAL. =====

QUE NINGUNO DE SUS REPRESENTANTES ES UN FUNCIONARIO GUBERNAMENTAL. =====

QUE NINGUN FUNCIONARIO GUBERNAMENTAL O AUTORIDAD GUBERNAMENTAL MANTIENE UN INTERES LEGAL, ECONOMICO Y/O POLITICO EN ELLA, O EN QUE SE CONSUME LA TRANSACCION PREVISTA EN EL PRESENTE CONTRATO. =====

PARA EFECTOS DEL PRESENTE NUMERAL, NORMAS ANTICORRUPCION SON LAS LEYES, NACIONALES O INTERNACIONALES (INCLUYENDO FCPA), REGLAMENTOS U ORDENES RELATIVAS A LA LUCHA CONTRA EL SOBORNO O LA CORRUPCION (GUBERNAMENTAL O COMERCIAL), QUE PUDIESEN APLICAR A LOS NEGOCIOS Y LAS RELACIONES DEL VENDEDOR; INCLUYENDO, SIN LIMITACION, LAS NORMAS QUE PROHIBEN EL PAGO CORRUPTO, OFERTA, PROMESA O AUTORIZACION DE PAGO O TRANSFERENCIA DE CUALQUIER OBJETO DE VALOR (INCLUYENDO REGALOS O ENTRETENIMIENTO), DIRECTA O INDIRECTAMENTE, A CUALQUIER FUNCIONARIO DE GOBIERNO, EMPLEADO DEL GOBIERNO O ENTIDAD COMERCIAL PARA OBTENER UNA VENTAJA COMERCIAL. =====



ASIMISMO, PARA EFECTOS DE LA PRESENTE CLAUSULA, AUTORIDAD GUBERNAMENTAL SIGNIFICA (I) CUALQUIER OFICIAL, FUNCIONARIO, EMPLEADO O REPRESENTANTE DE, O CUALQUIER PERSONA ACTUANDO EN CAPACIDAD OFICIAL PARA O EN REPRESENTACION DE UNA AUTORIDAD GUBERNAMENTAL, ENTENDIDA COMO (A) CUALQUIER NACION O GOBIERNO CENTRAL, REGIONAL, LOCAL O MUNICIPAL, (B) CUALQUIER ESTADO O SUBDIVISION POLITICA DEL MISMO, (C) TODA AGENCIA, DIVISION O PERSONA QUE EJERZA FUNCIONES EJECUTIVAS, LEGISLATIVAS, JUDICIALES, REGULATORIAS, TRIBUTARIAS O ADMINISTRATIVAS DEL O EN RELACION CON CUALQUIER GOBIERNO, INCLUYENDO, SIN LIMITACION, CUALQUIER CORTE, TRIBUNAL ARBITRAL, AUTORIDAD GUBERNAMENTAL O REGULADORA, AGENCIA GUBERNAMENTAL O COMISION, (D) CUALQUIER COMPAÑIA, NEGOCIO O ENTIDAD QUE SEA PROPIEDAD, EN TODO O EN PARTE, O CONTROLADA POR CUALQUIER GOBIERNO O PERSONA DESCRITO EN LOS LITERALES (A) A (C) ANTERIORES Y (E) CUALQUIER PARTIDO POLITICO; (II) CUALQUIER MIEMBRO DE CUALQUIER PARTIDO POLITICO, OFICIAL O CANDIDATO POLITICO; O, (III) CUALQUIER FUNCIONARIO O ADMINISTRADOR DE CUALQUIER COMPAÑIA, NEGOCIO O CUALQUIER ENTIDAD PROPIEDAD DE, EN TODO O EN PARTE, O CONTROLADO POR CUALQUIER PERSONA DESCRITA EN LOS NUMERALES (I) Y (II) ANTERIORES, O EN GENERAL CUALQUIER COMPAÑIA, NEGOCIO O CUALQUIER ENTIDAD PUBLICA O PRIVADA. ===== EL VENDEDOR SE OBLIGA A INDEMNIZAR A LA COMPRADORA EN RELACION CON O COMO CONSECUENCIA DE LA FALSEDAD Y/O INEXACTITUD DE LAS DECLARACIONES PRECEDENTES. ===== LAS DECLARACIONES REALIZADAS EN LA PRESENTE CLAUSULAS Y DEMAS SEÑALADAS EN EL PRESENTE CONTRATO Y LAS QUE SEAN NECESARIAS DE ACUERDO A LO QUE SE IDENTIFIQUE EN EL ESTUDIO DE TITULOS, SERAN INCLUIDAS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO. =====

O C T A V A. =====

DECLARACIONES DE LA COMPRADORA. =====

8.1 DE CONFORMIDAD AL D. LEG. N° 1106, DECRETO LEGISLATIVO DE LUCHA EFICAZ CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS RELACIONADOS A LA MINERIA ILEGAL Y CRIMEN ORGANIZADO, LA COMPRADORA DECLARA BAJO JURAMENTO Y BAJO RESPONSABILIDAD QUE SUS FONDOS NO PROVIENEN, NI TIENEN RELACION ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS, ESPECIALMENTE LO CONCERNIENTE A LA MINERIA ILEGAL U OTRAS FORMAS DE CRIMEN ORGANIZADO, SIENDO SU ORIGEN LICITO. =====

8.2 QUE NINGUNO DE SUS REPRESENTANTES, DIRECTIVOS, TRABAJADORES, PROVEEDORES, ACTUANDO EN INTERES Y PARA BENEFICIO DE LA COMPRADORA, HA INCUMPLIDO LAS NORMAS ANTICORRUPCION, HA OFRECIDO, PAGADO, SE HA COMPROMETIDO A PAGAR, HA AUTORIZADO EL PAGO DE CUALQUIER DINERO, NI HA OFRECIDO, ENTREGADO, SE HA COMPROMETIDO A ENTREGAR, O HA AUTORIZADO A ENTREGAR CUALQUIER OBJETO DE VALOR, A CUALQUIER FUNCIONARIO GUBERNAMENTAL O A CUALQUIER PERSONA BAJO LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE CONOCIA O DEBIA RAZONABLEMENTE CONOCER (LUEGO DE UNA DEBIDA Y ADECUADA INVESTIGACION) QUE TODO O PARTE DE DICHO DINERO U OBJETO DE VALOR SERIA OFRECIDO, ENTREGADO, O COMPROMETIDO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE A UNA PERSONA: =====

A) CON EL FIN DE (I) INFLUIR EN CUALQUIER ACTO O DECISION DE UN FUNCIONARIO GUBERNAMENTAL EN SU CAPACIDAD OFICIAL; (II) INDUCIR A UN FUNCIONARIO GUBERNAMENTAL A HACER U OMITIR CUALQUIER ACTO QUE VULNERE SUS DEBERES OFICIALES; (III) ASEGURAR CUALQUIER VENTAJA INDEBIDA; (IV) INDUCIR A UN FUNCIONARIO GUBERNAMENTAL A INFLUIR O



AFECTAR CUALQUIER ACTO O DECISION DE CUALQUIER ENTIDAD DEL GOBIERNO; O, (Y) COADYUVAR A LA PARTE O LOS REPRESENTANTES DE LA PARTE, A OBTENER O RETENER NEGOCIOS PARA O CON, O DIRIGIR NEGOCIOS PARA ESA PARTE O CUALQUIER REPRESENTANTE DE ESA PARTE; O =====
B) EN UNA MANERA QUE CONSTITUYA O PUDIERA TENER EL PROPOSITO O EFECTO DE SOBORNO PUBLICO O COMERCIAL, ACEPTACION DE, O CONSENTIMIENTO DE EXTORSION, SOBORNOS O CUALQUIER OTRA MANERA ILEGAL O INAPROPIADA DE OBTENER NEGOCIOS O CUALQUIER VENTAJA INAPROPIADA. =====

QUE NO HA CONDUCTIDO O INICIADO CUALQUIER INVESTIGACION INTERNA O HAN REALIZADO CUALQUIER REVELACION VOLUNTARIA, DIRIGIDA O INVOLUNTARIA A UNA AUTORIDAD GUBERNAMENTAL O ENTIDAD SIMILAR RESPECTO A CUALQUIER SUPUESTO, ACTO U OMISION GENERADA POR, O RELACIONADA CON CUALQUIER INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIER NORMA ANTICORRUPCION. ASIMISMO, DECLARA QUE NI ELLAS NI SUS REPRESENTANTES HA RECIBIDO CUALQUIER NOTIFICACION, SOLICITUD O CITACION RELACIONADA CON CUALQUIER TIPO DE INCUMPLIMIENTO, REAL O POTENCIAL, RESPECTO DE LO DESARROLLADO EN ESTE NUMERAL. =====

QUE NINGUNO DE SUS REPRESENTANTES ES UN FUNCIONARIO GUBERNAMENTAL. =====
QUE NINGUN FUNCIONARIO GUBERNAMENTAL O AUTORIDAD GUBERNAMENTAL MANTIENE UN INTERES LEGAL, ECONOMICO Y/O POLITICO EN ELLA, O EN QUE SE CONSUME LA TRANSACCION PREVISTA EN EL PRESENTE CONTRATO. =====

PARA EFECTOS DEL PRESENTE NUMERAL, NORMAS ANTICORRUPCION SON LAS LEYES, NACIONALES O INTERNACIONALES (INCLUYENDO FCPA), REGLAMENTOS U ORDENES RELATIVAS A LA LUCHA CONTRA EL SOBORNO O LA CORRUPCION (GUBERNAMENTAL O COMERCIAL), QUE PUDIESEN APLICAR A LOS NEGOCIOS Y LAS RELACIONES DEL VENDEDOR; INCLUYENDO, SIN LIMITACION, LAS NORMAS QUE PROHIBEN EL PAGO CORRUPTO, OFERTA, PROMESA O AUTORIZACION DE PAGO O TRANSFERENCIA DE CUALQUIER OBJETO DE VALOR (INCLUYENDO REGALOS O ENTRETENIMIENTO), DIRECTA O INDIRECTAMENTE, A CUALQUIER FUNCIONARIO DE GOBIERNO, EMPLEADO DEL GOBIERNO O ENTIDAD COMERCIAL PARA OBTENER UNA VENTAJA COMERCIAL. =====

N O V E N A . =====
OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO. =====

EL VENDEDOR DECLARA QUE SOBRE LOS INMUEBLES NO EXISTE NI PESA NINGUNA CARGA, NI CUALQUIER GRAVAMEN, NI MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE O RESTRINJA SU DERECHO DE LIBRE DISPOSICION, OBLIGANDOSE EN TODO CASO EL SANEAMIENTO DE LEY. ASIMISMO, DECLARA QUE NO HA SUSCRITO NINGUN TIPO DE CONTRATO QUE SE ENCUENTRE VIGENTE A FAVOR DE NINGUN TERCERO, NI ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA A FAVOR DE NINGUN TERCERO, NI NINGUN OTRO TIPO DE GRAVAMEN Y/U OBLIGACION RELACIONADA A LOS INMUEBLES. EL VENDEDOR SE OBLIGA AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, VICIOS OCULTOS Y POR HECHO PROPIO EXISTENTES AL MOMENTO DE LA TRANSFERENCIA. =====

EL VENDEDOR DECLARA QUE, EN LA FECHA DE CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO, SE ENCUENTRA AL DIA EN SUS PAGOS DEL IMPUESTO PREDIAL, SERVICIOS PUBLICOS, ASI COMO TODOS LOS TRIBUTOS, CONTRIBUCIONES Y DEMAS, CORRESPONDIENTES A LOS INMUEBLES, OBLIGANDOSE A MANTENER DICHA SITUACION HASTA LA FECHA DE SUSCRIPCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO, EN CASO SE EJERZA LA OPCION DE COMPRA. =====

ASIMISMO, EL VENDEDOR DECLARA QUE NO EXISTEN NI HA SIDO NOTIFICADO CON ORDENES,



MANDATOS, PROCESOS JUDICIALES Y/O PROCESOS ARBITRALES Y/O PROCEDIMIENTOS ARBITRALES Y/O RECLAMOS, DENUNCIAS O INVESTIGACIONES PENDIENTES O EN TRAMITE QUE AFECTEN O PUDIERAN AFECTAR A LOS INMUEBLES Y/O SU TRANSFERENCIA Y/O SU POSESION. =====

D E C I M A. =====

NOTIFICACIONES. =====

TODAS LAS NOTIFICACIONES QUE DEBAN EFECTUARSE EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CONTRATO, SE EFECTUARAN A LOS DOMICILIOS Y/O LOS CORREOS ELECTRONICOS SIGUIENTES: =====

DEL VENDEDOR: =====

DIRECCION: AV. CARLOS VILLARAN N° 508, OFICINA 301, URB. SANTA CATALINA, LA VICTORIA =

ATENCION: MARIA ELENA RIZO PATRON DE LA PIEDRA =====

CORREO ELECTRONICO: MARIAELENARP@ARPL.COM =====

DE LA COMPRADORA: =====

DIRECCION: AV. BENAVIDES N° 1579, OFICINA 101, MIRAFLORES =====

ATENCION: NICOLAS LABARTHE =====

CORREO ELECTRONICO: NLABARTHE@VYV.PE =====

CON COPIA A: =====

CORREO ELECTRONICO: CPANIAGUA@VYV.PE =====

CORREO ELECTRONICO: LEGAL@VYV.PE =====

LOS DOMICILIOS Y CORREOS ELECTRONICOS ANTERIORMENTE INDICADOS SUBSISTIRAN HASTA LA CONSTITUCION Y NOTIFICACION A LAS OTRAS PARTES, DE NUEVOS DOMICILIOS Y CORREOS ELECTRONICOS A LOS EFECTOS DEL CONTRATO. CUALQUIER CAMBIO DE LOS DOMICILIOS O DOMICILIOS ELECTRONICOS INDICADOS, SURTIRA EFECTOS DESDE EL DIA SIGUIENTE DE RECIBIDA LA COMUNICACION. =====

CON EXCEPCION DE LA FORMALIDAD EXPRESAMENTE PACTADA PARA LA COMUNICACION, TODA NOTIFICACION O COMUNICACION ENTRE LAS PARTES, NECESARIA EN VIRTUD DEL CONTRATO, SE TENDRA POR CUMPLIDA MEDIANTE COMUNICACION ESCRITA SIMPLE O CARTA NOTARIAL AL DOMICILIO, Y/O CORREO ELECTRONICO. LA NOTIFICACION DEBERA CONTAR CON LOS ATRIBUTOS USUALES DE IDENTIFICACION DEL REMITENTE Y DESTINATARIO. =====

DECIMA PRIMERA. =====

MISCELANEAS. =====

11.1 LA DEMORA U OMISION DE CUALQUIERA DE LAS PARTES EN EJERCER O RECLAMAR SUS DERECHOS O PRIVILEGIOS BAJO EL CONTRATO NO AFECTARA DICHOS DERECHOS O PRIVILEGIOS NI PODRA SER INTERPRETADO COMO UNA RENUNCIA AL EJERCICIO DE UN DERECHO, O TOLERANCIA DE SU INCUMPLIMIENTO. =====

11.2 EL CONTRATO NO PUEDE SER MODIFICADO DE MANERA VERBAL, SINO UNICAMENTE POR MEDIO DE DOCUMENTO ESCRITO SUSCRITO POR LAS PARTES. =====

11.3 EL CONTRATO CONSTITUYE EL ACUERDO Y ENTENDIMIENTO INTEGROS A LOS QUE HAN LLEGADO LAS PARTES CON RELACION AL OBJETO MATERIA DEL CONTRATO Y SUSTITUYEN TODAS LAS NEGOCIACIONES Y TODOS LOS ACUERDOS CELEBRADOS O RECEPCIONADOS PREVIAMENTE Y, POR LO TANTO, DEJAN SIN VALIDEZ NI EFECTO CUALQUIER ENTENDIMIENTO, COMUNICACION O ACUERDO ANTERIOR QUE HAYA PODIDO EXISTIR ENTRE LAS PARTES EN RELACION CON EL MISMO OBJETO. ==



11.4 LA INVALIDEZ, INEFICACIA O INEXIGIBILIDAD DE CUALQUIER DISPOSICION DEL CONTRATO NO PERJUDICARA LA VALIDEZ, EFICACIA O EXIGIBILIDAD DE LAS DEMAS DISPOSICIONES, LAS CUALES PERMANECERAN CON PLENA VIGENCIA Y EFECTO. LAS PARTES PONDRAN TODO DE SU PARTE PARA ALCANZAR LOS OBJETIVOS DE LA DISPOSICION NULA A TRAVES DE UNA ESTIPULACION NUEVA LEGALMENTE VALIDA. =====

11.5 LAS PARTES CONVIENEN EN QUE CUALQUIERA DE ELLAS QUE INCUMPLIERA SUS RESPECTIVAS OBLIGACIONES QUEDARA AUTOMATICAMENTE CONSTITUIDA EN MORA, SIN NECESIDAD DE QUE EL ACREEDOR EXIJA JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE EL CUMPLIMIENTO. =====

11.6 LA COMPRADORA CORRERA CON LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES NECESARIOS PARA FORMALIZAR LA PRESENTE OPCION. =====

11.7 PARA EFECTOS DE LA INTERPRETACION DE ESTE CONTRATO SE ENTENDERA LO SIGUIENTE, SALVO QUE EL CONTEXTO REQUIERA LO CONTRARIO: =====

(I) LOS ENCABEZADOS UTILIZADOS TIENEN CARACTER REFERENCIA) Y NO TIENEN EFECTO ALGUNO PARA LA INTERPRETACION DEL CONTRATO. =====

(II) EL SINGULAR INCLUYE AL PLURAL Y VICEVERSA, SEGUN CORRESPONDA. =====

(III) CUALQUIER REFERENCIA A UN ANEXO, NUMERAL O CLAUSULA, ESTA REFERIDA A UN ANEXO, NUMERAL O CLAUSULA DE ESTE CONTRATO. =====

(IV) LOS TERMINOS UTILIZADOS CON INICIAL MAYUSCULA TENDRAN EL SIGNIFICADO QUE SE LES ATRIBUYE EN EL PRESENTE CONTRATO. =====

11.8 LA COMPRADORA TENDRA EXCLUSIVIDAD DE EVALUACION Y NEGOCIACION CON LA VENDEDORA, RESPECTO DE LA ADQUISICION DE EL AREA Y DADO QUE AUN NO SE ENCUENTRA INDEPENDIZADA ESTA, POR LOS INMUEBLES, DURANTE EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA PRESENTE OPCION. EN CONSECUENCIA, DURANTE DICHO PLAZO, EL VENDEDOR ESTARA OBLIGADO A ABSTENERSE DE REALIZAR, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, A TRAVES DE UN REPRESENTANTE O DE ALGUNA OTRA MANERA, LO SIGUIENTE: =====

(I) SOLICITAR, PRESENTAR Y/O ACEPTAR OFERTAS, NEGOCIAR CON, O DE CUALQUIER OTRA MANERA PROPICIAR, DISCUTIR, ACEPTAR O CONSIDERAR CUALQUIER PROPUESTA DE CUALQUIER PERSONA, RELACIONADA A LA ADQUISICION DE LOS INMUEBLES, EN TODO O EN PARTE, YA SEA DIRECTA O INDIRECTAMENTE. =====

(II) DISCUTIR, NEGOCIAR, SOLICITAR O ACORDAR, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, CUALQUIER ASUNTO VINCULADO AL OBJETO DE LA POTENCIAL OPERACION DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES O A LOS TERMINOS DE ESTA, CON PERSONAS DISTINTAS A LA COMPRADORA. =====

CLAUSULA DECIMO SEGUNDA. =====

LEY APLICABLE. =====

EL CONTRATO SE INTERPRETARA DE CONFORMIDAD CON LAS LEYES DE LA REPUBLICA DEL PERU.

CLAUSULA DECIMO TERCERA. =====

ARBITRAJE. =====

13.1 LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER DIFERENCIA O CONTROVERSIA QUE PUEDA SURGIR ENTRE LAS PARTES CON RELACION A LA APLICACION, INTERPRETACION, DURACION, EJECUCION, INCUMPLIMIENTO, EXISTENCIA, VALIDEZ, TERMINACION Y/O CON CUALQUIER OTRO MOTIVO VINCULADO A ESTE CONTRATO (EN ADELANTE, LA "CONTROVERSIA") SERA RESUELTA DIRECTAMENTE ENTRE LAS PARTES EN UN PLAZO NO MAYOR A DIEZ (10) DIAS HABILES. =====



13.2 ESTE PLAZO SERA COMPUTADO DESDE LA FECHA EN QUE UNA DE LAS PARTES RECIBA UNA NOTIFICACION ESCRITA DE LA OTRA PARTE INDICANDO LA EXISTENCIA DE UNA CONTROVERSI Y LA MATERIA RESPECTO DE LA CUAL DICHA PARTE CONSIDERA QUE EXISTE TAL CONTROVERSI. LUEGO DE CONCLUIDO DICHO PLAZO SIN QUE SE HUBIERA RESUELTO DIRECTAMENTE LA CONTROVERSI, LAS PARTES QUEDARAN HABILITADAS PARA INICIAR EL PROCESO ARBITRAL QUE SE DESCRIBE EN LOS NUMERALES SIGUIENTES. =====

13.3 CUALQUIERA DE LAS PARTES PODRA SOMETER LA CONTROVERSI A UN ARBITRAJE DE DERECHO ANTE EL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA (EN ADELANTE, EL "CENTRO"), CONFORME AL REGLAMENTO DEL CENTRO (EN ADELANTE, EL "REGLAMENTO"), EL MISMO QUE LAS PARTES DECLARAN ACEPTAR Y CONOCER, Y BAJO LA ADMINISTRACION DEL CENTRO =====

13.4 TODA CONTROVERSI, DESAVENENCIA O RECLAMACION QUE SURJA ENTRE LAS PARTES, RELACIONADA O DERIVADA DEL PRESENTE ACUERDO, INCLUIDO LO RELATIVO A SU CLAUSULA ARBITRAL, SERA RESUELTO POR UN TRIBUNAL ARBITRAL (EN ADELANTE, EL "TRIBUNAL ARBITRAL"), CONFORMADO POR TRES (3) MIEMBROS QUE SERAN DESIGNADOS CONFORME A LO DISPUESTO EN EL REGLAMENTO, CORRESPONDIENDO A LOS VENDEDORES DESIGNAR A UN MIEMBRO Y A LA COMPRADORA DESIGNAR A OTRO MIEMBRO. LOS ARBITROS ASI DESIGNADOS SE PONDRAN DE ACUERDO SOBRE QUIEN SE DESEMPEÑARA COMO TERCER MIEMBRO Y PRESIDENTE DEL TRIBUNAL ARBITRAL. SI LOS ARBITROS NO LLEGASEN A UN ACUERDO SOBRE EL NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL ARBITRAL DENTRO DEL PLAZO DE DIEZ (10) DIAS CALENDARIO, CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DEL NOMBRAMIENTO DEL ULTIMO ARBITRO, EL PRESIDENTE SERA ELEGIDO POR EL CENTRO A PEDIDO DE CUALQUIERA DE LAS PARTES. =====

13.5 EL ARBITRAJE SERA DE DERECHO Y SE DESARROLLARA BAJO LA ORGANIZACION Y ADMINISTRACION DE LOS ORGANOS DEL CENTRO DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO. =====

13.6 EL LAUDO QUE SE EMITA EN EL PROCESO ARBITRAL SERA INIMPUGNABLE Y TENDRA CARACTER DEFINITIVO. LA PARTE QUE ESTIME CONVENIENTE IMPUGNAR EL LAUDO A TRAVES DEL RECURSO DE ANULACION ANTE EL PODER JUDICIAL, DEBERA ACOMPAÑAR A SU DEMANDA UNA CARTA FIANZA SOLIDARIA, IRREVOCABLE Y DE REALIZACION AUTOMATICA POR EL MONTO QUE EL LAUDO LE HAYA ORDENADO PAGAR, A FAVOR DE LA CONTRAPARTE O, EN CASO DE TRATARSE DE UNA PRETENSION DE CUANTIA INDETERMINADA, EL TRIBUNAL ARBITRAL DEBERA FIJAR EN EL LAUDO EL MONTO AL QUE DEBERA ASCENDER LA REFERIDA FIANZA. =====

13.7 PARA CUALQUIER INTERVENCION DE LOS JUECES Y TRIBUNALES ORDINARIOS DENTRO DE LA MECANICA ARBITRAL, LAS PARTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCION DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DEL CERCADO DE LIMA, RENUNCIANDO AL FUERO DE SUS DOMICILIOS. =====

SUSCRITO EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS 26 (VEINTISEIS) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL 2024 (DOS MIL VEINTICUATRO). =====

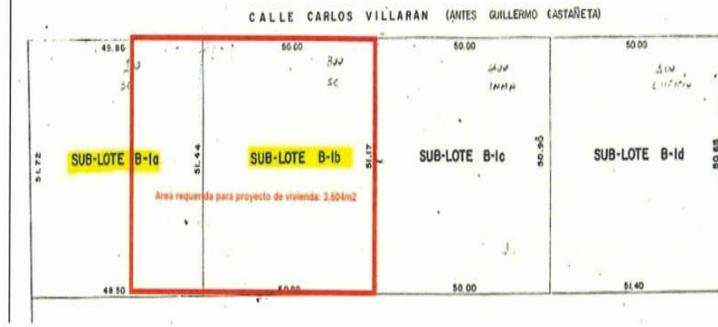
A CONTINUACION TRES FIRMAS ILEGIBLES. =====

AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR LA DOCTORA WENDY MENACHO SCHMITT, ABOGADA, INSCRITA EN EL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA CON EL NUMERO: SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO. - UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

I N S E R T O. =====
=====



Anexo 1 - AREA



Anexo 2 – Modelo Contrato de Asociación en Participación

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de Escrituras Públicas el presente documento de Contrato de Asociación en Participación (el "Contrato") que celebran, de un lado:

- **V Y V PROYECTO 73 S.A.C.**, con registro único de contribuyente número [●], sociedad inscrita en la partida número [●] del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, que señala como domicilio para estos efectos en [●], distrito de [●], provincia y departamento de Lima, que interviene debidamente representada por [●], identificado con documento nacional de identidad número No. [●], a quien en adelante se le denominará como el "ASOCIANTE"; y, de la otra parte,
- **COMPAÑÍA DE INVERSIONES SANTA CRUZ S.A.**, con registro único de contribuyente número 20100752035, sociedad inscrita en la partida número 19490405 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, que señala como domicilio para estos efectos en Avenida Carlos Villarán N° 508, Oficina 301, Urb. Santa Catalina, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, que interviene debidamente representada por su representante legal, María Elena Rizo Patrón de la Piedra, identificado con documento nacional de identidad número 08229221, a quien en adelante se le denominará como el "ASOCIADO".

El Contrato se celebra bajo los términos y estipulaciones de las Cláusulas siguientes.

CLÁUSULA PRIMERA. - DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

1.1. Para efectos de este documento, los términos que aparecen a continuación tendrán el significado que seguidamente se indica:

Anexos : Son los documentos que las Partes han convenido que formen parte del Contrato como anexos, y que se detallan a continuación:

Anexo 1: Planos y licencias del Anteproyecto.

Anexo 2: Memoria Descriptiva.

Anexo 3: Certificado de Zonificación y Vías

Anexo 4: Perfil Estimado del Proyecto que será reemplazado por el Perfil Definitivo del Proyecto una vez que se cumplan las condiciones requeridas por el Banco para el desembolso del Financiamiento.

Anexo 5: Cronograma referencial del Proyecto Inmobiliario.

Anexo 6: Flujo de Caja del Proyecto Inmobiliario.

Queda expresamente establecido que toda mención al Contrato incluye a los Anexos ya que estos forman parte integrante e indivisible del mismo.

Aporte del Asociado : A la suma dineraria y modalidad de aporte a que hace referencia el literal a. de la Cláusula 2.4 del presente Contrato.

Autorización de Reparto : Se refiere a la autorización a cargo del Banco para proceder con el reparto de utilidades, una vez haya sido solicitado por el ASOCIANTE.



Banco : Es la Entidad Financiera que le otorgue al ASOCIANTE el Financiamiento para el Proyecto Inmobiliario.

Caso Fortuito y Fuerza Mayor : Se entiende por Caso Fortuito al obstáculo externo, entendido como un acontecimiento, imprevisible, extraordinario e irresistible, originado por una fuerza extraña y ajena al ser humano, y que impide el cumplimiento de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso (ejemplo: terremoto, incendio y otros desastres naturales).

Se considera caso de Fuerza Mayor al obstáculo, entendido como un acontecimiento imprevisible, extraordinario, e irresistible, atribuible a los seres humanos, que afecten las condiciones mismas en que la obligación debía ser cumplida (ejemplo: conmociones civiles, huelga nacional del Sindicato de Construcción Civil y acciones terroristas).

Las Partes declaran que es condición necesaria para que se configure una causal de caso fortuito o fuerza mayor que ésta no sea imputable a ninguna de ellas.

Clientes : Personas que adquieran Unidades Inmobiliarias.

Código Civil : Es el Código Civil vigente en la República del Perú.

Contrato : El presente Contrato de Asociación en Participación, incluyendo sus Anexos.

Contrato de Compraventa de Bien Inmueble : Se refiere al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble de fecha [●] suscrito entre V Y V PROYECTO 73 S.A.C. y COMPAÑIA DE INVERSIONES SANTA CRUZ S.A., sobre el Inmueble.

Contabilidad : El registro de todas las operaciones relacionadas con el Negocio, el cual es llevado íntegramente por el ASOCIANTE.

Costo de Construcción : Es el costo de la construcción del Proyecto Inmobiliario de acuerdo a lo establecido en la Factibilidad del Proyecto Inmobiliario y en el Flujo de Caja del Proyecto Inmobiliario. Dicho costo es un estimado inicial que ha sido elaborado por las Partes, el mismo que será definido en el Presupuesto Definitivo de Obra, que, a su vez, se determinará en la oportunidad que se cumplan las condiciones requeridas por el Banco para el desembolso del Financiamiento.

Cronograma del Proyecto Inmobiliario : Es el cronograma referencial del Proyecto Inmobiliario elaborado por el ASOCIANTE, que integra el Contrato como Anexo 5.

Empresa Vinculada o Vinculada : Es la persona natural o jurídica: (i) accionista del ASOCIANTE, o (ii) que mantenga accionistas comunes con el ASOCIANTE, o (iii) con la que exista una relación por propiedad directa o indirecta de acuerdo a los criterios de la SBS o (iv) con la que exista una relación por control directo o indirecto de acuerdo a los criterios de la SBS.

Entidad Financiera : Es cualquier banco de primer nivel autorizado por la SBS para funcionar en la República del Perú como tal.

Factibilidad : Es la Factibilidad del Negocio, elaborado por el ASOCIANTE, que forma



parte integrante del Contrato como Anexo 6.

Fideicomiso : Se refiere al Fideicomiso de Activos y Fideicomiso de Flujos que serán constituido por el ASOCIANTE para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, a cuyas cláusulas y términos que serán determinando por el Banco y el fiduciario las Partes se someten. El ASOCIADO participará como fideicomisario junior subordinado al Banco que será el fideicomisario senior. La obligación garantizada del ASOCIADO en el Fideicomiso serán las obligaciones contenidas el presente Contrato de Asociación en Participación.

Financiamiento del Proyecto Inmobiliario : Es el financiamiento que va a tramitar el ASOCIANTE ante una Entidad Financiera que le permita contar con una Línea de Avance de Obra, Línea de Cartas Fianza y Línea de Créditos Hipotecarios.

Flujo De Caja : Es el Flujo de Caja del Proyecto Inmobiliario, elaborado por el ASOCIANTE, que forma parte integrante del Contrato como Anexo 7.

Gestor: : Es VYV Desarrollo Inmobiliario SAC.

IGV : Es el Impuesto General a las Ventas.

Inmueble : Se refiere al inmueble ubicado en [●]

Para efectos del Contrato las Partes convienen expresamente que el concepto de Inmueble comprende las construcciones que se encuentren actualmente o se efectúen en el futuro tanto en sobresuelo como en el subsuelo, los aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas partes integrantes y accesorias y todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde al Inmueble, sin reserva ni limitación alguna, así como los inmuebles resultado de una subdivisión, independización o que se acumulen en el futuro.

Liquidación del Negocio : Se produce cuando se haya generado, de manera concurrente, lo siguiente:

- (i) La independización de todas la Unidades Inmobiliarias.
- (ii) Se cancelen las obligaciones del Banco.
- (iii) Se hayan vendido todas las Unidades Inmobiliarias y cobrado el precio de venta total de éstas.
- (iv) Se hayan atribuido y distribuido las utilidades o pérdidas del Negocio, según corresponda.

Línea de Avance De Obra : Línea de crédito otorgada por el Banco al ASOCIANTE destinada a cubrir única y exclusivamente los gastos y costos de construcción del Proyecto Inmobiliario.

Línea de Cartas Fianzas : Línea de crédito otorgada por el Banco al ASOCIANTE para cubrir la emisión de cartas fianzas.

Línea de Créditos Hipotecarios : Línea aprobada por el Banco para el otorgamiento de créditos hipotecarios para Clientes.



Memoria Descriptiva	Es la memoria descriptiva del Proyecto Inmobiliario en la que se detallan las principales características del Proyecto Inmobiliario y que forma parte del Contrato como Anexo 2.
Negocio	: El negocio conjunto que pretenden implementar las Partes y que es objeto de este Contrato, el cual comprende, el aporte, el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, la venta de las Unidades Inmobiliarias y posterior reparto de utilidades en caso existan o atribución de pérdidas, de corresponder.
Proyecto Inmobiliario	: Es el proyecto que será ejecutado por el ASOCIANTE en el Inmueble, consistente en la planificación, construcción y posterior independización municipal y registral de un [●], conformado por [●] ([●]).
Presupuesto De Obra	: Es el Presupuesto del Proyecto Inmobiliario que se incluye como Anexo 4. Dicho presupuesto es un estimado inicial que ha sido elaborado el ASOCIANTE, el mismo que será reemplazado por el Presupuesto Definitivo de Obra una vez que se cuente con la Licencia de Obra, financiamiento bancario y costos de construcción.
Saldo de Precio de Venta del Inmueble	Se refiere a la suma dineraria regulada en el numeral [●] del Contrato de Compraventa de Inmueble, cuya declaración de cancelación se suscribe en paralelo con el presente contrato al ser materia de compensación con el Aporte del Asociado conforme a lo señalado en el literal a del numeral 2.4 del presente contrato.
SBS	Es la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.
Supervisor	Persona encargada de efectuar un control de la ejecución del Proyecto Inmobiliario en el aspecto técnico, constructivo y que es designado por el Banco. El costo que irrogue la contratación del Supervisor será asumido por el Negocio.
Unidades Inmobiliarias	: Son las unidades de propiedad exclusiva que, individualmente considerados, serán comercializados por el ASOCIANTE.
Ventas Estimadas	: Es el valor de venta de las Unidades Inmobiliarias proyectada en el Flujo de Caja (sin incluir el IGV).

1.2. Las Partes convienen, para efectos del presente Contrato, lo siguiente:

- a. La referencia a la "Parte" o a las "Partes" refiere al ASOCIANTE y al ASOCIADO individual o colectivamente considerados, según sea el caso.
- b. Toda referencia en el Contrato a una "Cláusula", "Numeral", "Literal" o "Acápites" hace referencia a la Cláusula, Numeral, Literal o Acápites de este Contrato.
- c. Las referencias en este Contrato a una Cláusula incluyen todos los Números dentro de dicha Cláusula y las referencias a un Numeral incluyen todos los párrafos dentro de éste.
- d. En tanto sea aplicable, todas las referencias al plural incluyen al singular y viceversa; todas las referencias a un género incluyen al otro.



- e. Cualquier relación o enumeración de conceptos donde exista la conjunción disyuntiva "o" o "u" deberá entenderse que comprende a alguno o todos los elementos de tal enumeración o relación.
- f. Cualquier relación o enumeración de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" o "e" deberá entenderse que comprende a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración o relación.

CLÁUSULA SEGUNDA. - DECLARACIONES DE LAS PARTES

- 2.1. LA ASOCIANTE es una sociedad anónima con amplia experiencia en el desarrollo inmobiliario y construcción en todo tipo de obras y proyectos.
- 2.2. EL ASOCIADO es [●].
- 2.3. Las Partes convienen que ambas asumen los riesgos del Negocio y efectuarán los aportes determinados en el presente Contrato y/o sus Anexos.
- 2.4. Tomando en consideración lo indicado en los Numerales 2.1., 2.2. y 2.3. anteriores, las Partes han convenido en suscribir el Contrato para establecer los términos y condiciones del mismo, declarando lo siguiente:
 - a. EL ASOCIADO se compromete a aportar la suma de [●], y el Asociante se compromete a aceptar dicho aporte y hacerlo efectivo mediante la compensación con el Saldo de Precio de Venta del Inmueble.
 - b. EL ASOCIANTE declara tener la experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios similares a los del Negocio y poseer la experiencia y los recursos necesarios para las contribuciones a su cargo.
 - c. Las Partes declaran que todas las afirmaciones efectuadas y la información entregada son reales, veraces y reflejan de un modo adecuado y razonable los costos que implicará la completa ejecución del Proyecto Inmobiliario y, por consiguiente, la contribución de las Partes al Negocio.
 - d. Las Partes declaran que las obligaciones por asumidas en este Contrato no se oponen o contradicen ni conllevan el incumplimiento de ningún otro acuerdo, contrato, convenio u obligación asumida con terceras personas.
 - e. EL ASOCIANTE en el desarrollo de su objeto social solo podrá realizar el Negocio, no pudiendo avocarse a ninguna otra actividad (lo que incluye no desarrollar otro proyecto inmobiliario).

CLÁUSULA TERCERA. - OBJETO

- 3.1. En virtud de lo señalado en la Cláusula Segunda, las Partes celebran el Contrato a efectos de realizar el Negocio. Para dichos fines, el ASOCIANTE concede al ASOCIADO la participación en el resultado del Negocio a cambio del Aporte del Asociado.
- 3.2. Se deja constancia que por este Contrato no se constituye ni se constituirá una persona jurídica distinta a las Partes, toda vez que el mismo regula las relaciones entre el ASOCIANTE y el ASOCIADO en el marco del Negocio.

CLÁUSULA CUARTA. - DE LOS APORTES



- 4.1. Para los fines del Negocio, el ASOCIANTE ha efectuado o efectuará los aportes indicados en el Flujo de Caja del Negocio y en la Factibilidad del Negocio, lo que le otorgará una participación en el mismo conforme a lo señalado en la cláusula sexta del Contrato.
- 4.2. El ASOCIANTE será responsable con cargo a los recursos del Proyecto Inmobiliario, de los siguiente:
- a. Ejecutar todos los actos necesarios para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario.
 - b. La planificación, desarrollo y ejecución del Proyecto Inmobiliario completo, que incluye el estudio de mecánica de suelos, proyecto de la arquitectura, de las estructuras, así como de las instalaciones sanitarias, eléctricas y extracción de monóxido.
 - c. Tramitar y obtener los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para la ejecución del Proyecto Inmobiliario en los plazos estimados en el Cronograma del Anexo V.
 - d. Llevar los libros contables del Negocio y elaborar los estados financieros del Negocio, con cargo a los recursos del Negocio.
 - e. Llevar a cabo las gestiones y labores de preventa, venta y post venta de las Unidades Inmobiliarias, lo que incluye la formalización de la transferencia de propiedad de dichas Unidades Inmobiliarias a favor de los Clientes.
 - f. Contar con el Financiamiento del Proyecto Inmobiliario, debiendo el ASOCIANTE cumplir con las siguientes condiciones:
 - Los términos, garantías y demás condiciones del Financiamiento del Proyecto Inmobiliario deben encontrarse referidos única y exclusivamente al Proyecto Inmobiliario no pudiendo sus flujos o el Inmueble ser utilizados para el pago o como garantía de otros proyectos inmobiliarios o deudas que el ASOCIANTE pudiera tener frente al Banco, otras Entidades Financieras o terceros.
 - Las condiciones del Financiamiento del Proyecto Inmobiliario deberán respetar los acuerdos contenidos en el Contrato incluyendo la posibilidad de liquidar parcialmente las utilidades del Negocio, de existir, previa autorización del Banco y una vez determinada la Participación Definitiva.
- 4.3. Por el aporte efectuado de El ASOCIADO se le otorgará una participación en las utilidades del Negocio según lo indicado en la cláusula sexta del Contrato.

CLÁUSULA QUINTA. - ADMINISTRACIÓN DEL NEGOCIO

- 5.1. Para los efectos de la Administración del Negocio, las Partes han convenido lo siguiente:
- a. Sin perjuicio de las contribuciones que deben ser realizadas o han sido realizadas por cada una de las Partes conforme a lo indicado en este Contrato, el ASOCIANTE asumirá íntegramente las responsabilidades y obligaciones frente a terceros que se deriven del Negocio, dejándose plenamente establecido que el ASOCIADO no asumirá responsabilidad alguna frente a terceros, en relación al Negocio.
 - b. El ASOCIANTE actuará en nombre y a título propio, razón por la que este Contrato no establecerá una relación de representación ni de agencia entre el ASOCIADO y el ASOCIANTE. En ese sentido, no existirá una relación jurídica entre el ASOCIADO y las terceras personas con las que el ASOCIANTE contrate en el marco del desarrollo y ejecución del Negocio.



c. Los contratos de compraventa de las Unidades Inmobiliarias serán suscritos únicamente por uno o más representantes del ASOCIANTE conforme a su régimen de facultades.

5.2. Por sus labores de gerencia del Proyecto Inmobiliario, el Gestor, percibirá un honorario de gerencia (en adelante "Honorario de Gerencia"). El monto de Honorario por la Gerencia se encuentra establecido en el Perfil Estimado del Proyecto y será incluido en un contrato de gerenciamiento que se suscribirá con V Y V Desarrollo Inmobiliario S.A.C para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

El Honorario de Gerencia comprende todos los gastos y costos (overhead) del Gestor por la gestión del Proyecto Inmobiliario, lo que incluye pero sin limitarse a, los sueldos y beneficios sociales de todo el personal a tiempo completo y parcial necesario para el gerenciamiento y supervisión del Proyecto Inmobiliario entre estos se incluyen al Gerente y Jefatura; Jefatura, personal administrativo, contable y financiero y, en general, todo costo vinculado a la administración para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

5.3. El valor total de la construcción se encontrará definido en el Presupuesto de Obra.

Las Partes declaran conocer que no forma parte del Presupuesto de Obra, los suministros definitivos de los servicios públicos y privados (agua, desagüe, energía eléctrica, telefonía, cable e internet), así como cualquier trabajo adicional o complementario dentro o fuera del inmueble que sea requerido por alguna entidad pública o privada en el marco del otorgamiento de los referidos suministros definitivos (e.g., la construcción de una red complementaria de agua o desagüe que pueda ser requerida por Sedapal, etc.).

CLÁUSULA SEXTA. – PARTICIPACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

6.1. Las Partes convienen que la participación será determinada conforme a la presente cláusula. Las Partes convienen que al ASOCIADO se le otorgará una participación del 50 (cincuenta por ciento%) de las utilidades y participará de las pérdidas del Negocio hasta por el monto del Aporte del Asociado.

6.2. El ASOCIANTE podrá, con la aceptación expresa del ASOCIADO, incluir otro asociado en el Proyecto, no obstante, deberá respetar el porcentaje de participación del ASOCIADO señalado en el numeral precedente.

6.3. Para efectos de la distribución de las utilidades, se considerarán resultados del Negocio a los provenientes de la venta de las Unidades Inmobiliarias, y cualquier otro ingreso vinculado al Negocio luego de deducidos los costos y gastos del Negocio e impuestos.

6.4. No se encuentra considerado como gasto o costo del Proyecto Inmobiliario los financiamientos que cada una de las Partes obtenga individualmente para cumplir con las contribuciones a su cargo.

6.5. La determinación y distribución de las utilidades del Negocio se realizará sobre la base del estado de ganancias y pérdidas del Negocio, considerando el Flujo de Caja disponible del Negocio y la Autorización de Reparto por parte del Banco. Las utilidades que resulten de dicho estado de ganancias y pérdidas se repartirán de conformidad con lo establecido en el Contrato.

6.6. El reparto de las utilidades se realizará pari passu y dentro de los [•] días hábiles a la liquidación del Negocio conforme a la cláusula decimoprimera.



CLÁUSULA SÉPTIMA. - AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL

- 7.1. Las Partes declaran que cada una de ellas empleará a sus propios funcionarios, empleados y personas, para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato.
- 7.2. El ASOCIANTE en su calidad de empleador, se compromete a cumplir con sus obligaciones legales con relación a sus empleados y contratistas que actualmente o en el futuro le presten sus servicios en la medida que resulten indispensables para cumplir con las prestaciones asumida en el Contrato.
- 7.3. De acuerdo con lo anterior, el ASOCIANTE será responsable de toda clase de reclamaciones individuales o colectivas que, por cualquier concepto, formulen los trabajadores que intervengan directamente o a través de terceros subcontratados por el ASOCIANTE en el cumplimiento de las prestaciones a su cargo, o cualquier persona o entidad, originada en las relaciones de trabajo entre tales trabajadores y el ASOCIANTE o una persona subcontratada por el ASOCIANTE, ya sea que las mismas se entablen en contra del ASOCIANTE o el ASOCIADO.
- 7.4. Tomando en cuenta que entre los trabajadores que prestarían el servicio al ASOCIANTE y el ASOCIADO no existe ni existirá vínculo contractual de ninguna naturaleza, sino que son o serán trabajadores al servicio del ASOCIANTE o una persona subcontratada por el ASOCIANTE, éste se obliga a cumplir y/o hacer cumplir todas y cada una de las obligaciones, contribuciones, aportes y/o retenciones que conforme a las leyes peruanas deban efectuar los empleadores peruanos respecto de sus trabajadores, y por cualesquiera otras disposiciones legales aplicables para con todas y cada una de las personas por quienes dichas leyes obligan a hacerlo.

CLÁUSULA OCTAVA. - CONFIDENCIALIDAD

- 8.1. Las Partes, así como sus funcionarios, empleados y servidores se comprometen a mantener absoluta confidencialidad sobre cualquier información que puedan recibir con relación a la ejecución del Negocio.
- 8.2. En tal sentido, las Partes entienden y aceptan que la información relativa de cualquier otra Parte que llegue a su conocimiento como consecuencia de la celebración y ejecución de este Contrato tiene el carácter de confidencial y, por lo tanto, quedará en absoluta reserva, no pudiendo ser divulgada, salvo autorización expresa y por escrito del titular de la información, en tanto, esta información no sea dominio público o se encuentre al acceso del público o haya estado en posesión de la parte que divulgue con anterioridad o le haya sido divulgada por un tercero no sujeto a obligación de confidencialidad o estándolo, no le haya sido informado por escrito o cuando se trate de una divulgación derivada de una orden judicial, administrativa o de cualquier autoridad con poder para exigir esa divulgación.
- 8.3. Sin perjuicio de lo antes indicado, las Partes convienen expresamente que la información que pueda ser entregada por mutuamente entre las Partes, que éstos tomen conocimiento por cualquier medio y ya sea que se refiera a las Partes o a los clientes de éste, será mantenida en reserva por la contraparte, quien deberá mantener la debida confidencialidad e integridad de los datos y a todos los activos informáticos a que tenga acceso, quedándole expresamente prohibido divulgarlos, publicarlos o distribuirlos a terceros extraños a este Contrato o hacer cualquier uso indebido de ellos.
- 8.4. La Parte correspondiente podrá entregar esta información cuando la ley así lo disponga, cuando una resolución judicial lo ordene o cuando la autoridad lo requiera, en uso de sus facultades



legales; limitándose únicamente a proporcionar la información requerida y notificando a su contraparte del requerimiento.

- 8.5. Las partes acuerdan, asimismo, que ante cualquier incumplimiento de la obligación de confidencialidad e integridad de la información referida anteriormente y relacionada con los servicios a que se refiere el Contrato, que origine algún incidente de seguridad en la protección de la información confidencial proporcionada, prestarán la colaboración necesaria para la investigación y posterior esclarecimiento del incidente.

CLÁUSULA NOVENA. - PLAZO

El plazo de vigencia del presente contrato inicia a la suscripción del mismo y culmina con la Liquidación del Negocio.

Las Partes convienen expresamente que el plazo estimado para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario es de 48 (cuarenta y ocho) meses contados desde la Activación del Proyecto Inmobiliario (momento en que se inicia el primer desembolso de clientes con créditos hipotecarios).

CLÁUSULA DÉCIMA. - RESOLUCIÓN DE CONTRATO

- 10.1. Cualquiera de las Partes podrá resolver el Contrato en caso de incumplimiento, conforme al procedimiento y regulación contenida en el artículo 1429° del Código Civil.

- 10.2. Para efectos de lo indicado en el numeral 10.1. anterior, la Parte que invoca la resolución deberá notificar el incumplimiento a su contraparte, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles mediante carta notarial que subsane dicha situación. De no cumplir la Parte en incumplimiento con subsanar el evento dentro del plazo indicado, la resolución jurídica derivada del presente Contrato se resolverá de pleno derecho.

Dicha resolución del Contrato conllevará a que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes las partes establezcan cómo se llevará a cabo la liquidación del presente contrato, conforme a los términos del fideicomiso. De no llegar a ningún acuerdo será aplicada la resolución de controversias contenida en la cláusula décimo octava.

- 10.3 Sin perjuicio de lo señalado, las partes declaran que en caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en las cláusulas décimo segunda y décimo tercera, el ASOCIADO podrá proceder con la notificación de ejecución conforme a los términos señalados en el Fideicomiso.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA. - LIQUIDACIÓN ANTICIPADA

- 11.1. El ASOCIANTE podría ir realizando liquidaciones dónde se realizarán los repartos pari pasu y de forma proporcional entre las partes, de no existir pérdidas, y en caso sea posible conforme a los resultados del Negocio y el Banco lo autorice en forma previa.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. - PREVENCIÓN CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS

- 12.1. Las Partes declaran conocer el contenido de la Ley 27693 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo 018-2006-JUS así como todas sus normas modificatorias, conexas y vinculadas que pudieran existir o que existan en el futuro durante la vigencia del Contrato; asumiendo la obligación de cumplir con todas sus disposiciones.

- 12.2. Las Partes declaran haber implementado dentro de su organización, los mecanismos requeridos por las normas antes señaladas para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo; y contar con personal capacitado encargado de cumplir con las obligaciones ante la UIF. En este sentido, las Partes declaran conocer y cumplir con todas las



normas nacionales relacionadas a temas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, y se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que sus recursos, así como de sus accionistas, socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiamiento del terrorismo.

- 12.3. Las Partes asumen individualmente total responsabilidad por las infracciones a las normas sobre la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo cometidas, por lo que se obliga a indemnizar y a liberar de responsabilidad y dejar a salvo a su contraparte de toda reclamación, demanda, multas, ejercicio de acciones o litigio de cualquier naturaleza, relacionadas con el lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. – ANTICORRUPCIÓN

- 13.1. Las Partes declaran y se obligan a que ellos y todas las personas empleadas, que actúan a su nombre y/o que hayan sido designadas por las Partes para alguna actividad y/o obligación del Contrato (empleados, agentes, administradores, asesores, proveedores, consultores, o subcontratistas, etc) se abstendrán de: (i) dar, ofrecer o prometer directa o indirectamente, dinero, cualquier otra cosa de valor en cualquier forma o una ventaja a cualquier persona para la obtención de consentimientos, permisos, licencias, aprobaciones, autorizaciones, derechos o privilegios por parte de cualquier Entidad Pública, Privada o Mixta para beneficiarlas; y, (ii) en general, dar, ofrecer o prometer directa o indirectamente, dinero, cualquier otra cosa de valor en cualquier forma o una ventaja a cualquier funcionario o empleado de una Entidad Pública, Privada o Mixta con la finalidad de obtener alguna ventaja que pudiese considerarse como indebida, según se encuentra establecido en el D. Leg. 1249, D. Leg. 1352 y/o el D.U. 003-2017.
- 13.2. Dentro del contexto a que se refiere el párrafo precedente, y sin que la presente enunciación sea limitativa sino meramente enunciativa, las Partes, todas las personas empleadas por éstas, que actúan a su nombre y/o que hayan sido designadas por ellas para alguna actividad y/o obligación del Contrato, se obligan y garantizan que no efectuarán, directa o indirectamente, pagos, promesas u ofertas de pagos, ni autorizará el pago de monto alguno, ni efectuará o autorizará la entrega, ofrecimiento o promesa de entrega de objeto de valor alguno, ni el ofrecimiento o promesa de una ventaja, a: funcionarios, empleados, agentes o representantes de cualquier Entidad Pública, Privada o Mixta, o dependientes de los anteriores, o cualquier persona que actúe en ejercicio de un cargo o función pública o en representación o en nombre de cualquier Entidad Pública, Privada o Mixta; candidatos para cargos políticos o públicos, cualquier partido político o cualquier funcionario o representante de partidos políticos; y cualquier persona o Entidad Pública, Privada o Mixta en tanto se sepa o se tenga motivos para saber que todo o parte del pago o bien entregado u ofrecido será a su vez ofrecido, entregado o prometido, directa o indirectamente, a una persona o Entidad Pública, Privada o Mixta con la finalidad de influir en cualquier acto o decisión de dicha persona o Entidad Pública, Privada o Mixta, inclusive en la decisión de hacer u omitir algún acto ya sea en violación de sus funciones o inclusive en el cumplimiento de las mismas, o induciendo a dicha persona o Entidad a influir en las decisiones o actos del gobierno o personas o Entidades Públicas, Privadas o Mixta dependientes del mismo, ya sea con la finalidad de obtener algún tipo de ayuda o asistencia en la ejecución y cumplimiento de las obligaciones del Contrato, o ya sea con la finalidad de recibir o mantener cualquier otro beneficio de parte de cualquier Entidad Pública, Privada o Mixta.
- 13.3. Se entenderá como Entidad Pública a cualquier organización del Estado Peruano que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, regulatorias, jurisdiccionales, municipales o administrativas que correspondan a funciones de gobierno y ejerzan jurisdicción sobre las personas o materias en cuestión.
- 13.4. Las Partes declaran que; (i) no se encuentra incursos en una investigación o denuncia penal, civil, administrativa derivada de la entrega, ofrecimiento, o promesa de entrega de dinero, objetos de



valor o una ventaja; y que (ii) que sus empleados, agentes, administradores, asesores, proveedores, consultores, o subcontratistas no han reconocido a la fecha la comisión de la entrega, ofrecimiento, o promesa de entrega de dinero, objetos de valor o de una ventaja o han sido incluidos en el Registro de Personas Jurídicas Sancionadas Administrativamente del Poder Judicial y/o en el Portal de Difusión y Transparencia del MINJUS.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. - RENUNCIA

La renuncia por alguna de las Partes a tomar alguna determinación por el incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de este contrato por las otras Partes, no deberá ser interpretada como una renuncia de cualquier incumplimiento futuro de la misma o de cualquier otra disposición; tampoco deberá, cualquier demora u omisión de cualquiera de las Partes en el ejercicio de algún derecho que pudieran disponer bajo este contrato, operar como una renuncia a tomar alguna determinación respecto de alguna otra violación o incumplimiento de la otra Parte.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Las Partes se comprometen a que los términos de este Contrato no serán materia de modificación, salvo previo acuerdo suscrito por ambas Partes en señal de conformidad.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. - CESIÓN

Ninguna de las Partes podrá ceder total o parcialmente los derechos que adquiere ni las obligaciones que asumen conforme a este Contrato, ni ceder su posición contractual, sin el consentimiento previo y por escrito de su contraparte.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. - DOMICILIO

17.1. Las Partes convienen que cualquier comunicación y/o notificación que pudiera derivar del Contrato, deberá ser efectuada a sus domicilios consignados en la parte introductoria de este documento y/o a los siguientes correos electrónicos.

Por el ASOCIANTE:

- Contacto: [●]
- Dirección: [●]
- Correo electrónico: [●]

Por el ASOCIADO:

- Contacto: María Elena Rizo Patrón de la Piedra
- Dirección: Av. Carlos Villarán N°508, Oficina 301, Urb. Santa Catalina, La Victoria
- Correo electrónico: mariaelenarp@arpl.com

17.2. Para que surta efectos cualquier variación relacionada con el domicilio o los correos electrónicos, ésta deberá ser comunicada a la otra Parte mediante notificación escrita con una anticipación de por lo menos diez (10) días hábiles desde la fecha en que la modificación entrará en vigencia.



CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. - LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- 18.1. El Contrato se regirá por las leyes de la República del Perú.
- 18.2. Las Partes convienen expresamente que cualquier divergencia, controversia, diferencia, problema de interpretación, duda o dificultad que se produzca entre ellas, surgida o derivada de la relación jurídica creada por el Contrato o en la ejecución del mismo o por cualquier otro motivo o circunstancia relacionada directa o indirectamente con él y con los que por causa de él se celebren, se solucionará siguiendo el siguiente procedimiento:
- a. En primer lugar, las Partes pondrán sus mayores esfuerzos para encontrar una solución amigable dentro del plazo de diez (10) días calendario de generado el incumplimiento o el diferendo que dio lugar a la aplicación de esta Cláusula;
 - b. En caso de que no se haya logrado acuerdo, o éste haya sido parcial, o para los asuntos que no hayan podido ser materia de conciliación extrajudicial, las Partes someten expresamente el diferendo a Arbitraje de Derecho, para lo cual se obligan expresamente a cumplir lo establecido en el laudo arbitral, el mismo que tiene el carácter de inapelable e imperativo, de un tribunal arbitral compuesto de tres (3) miembros.

El ASOCIADO nombrará un árbitro, el ASOCIANTE nombrará un árbitro y los dos árbitros así designados nombrarán de común acuerdo al tercero, quien presidirá el tribunal. Si no existiera acuerdo sobre la designación del tercer árbitro o si no se designara el tercer árbitro dentro de los diez (10) días hábiles de nombrado los otros dos (2) árbitros, el nombramiento correspondiente se hará a petición de cualquiera de las Partes por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.
 - c. El arbitraje será de derecho y se llevará a cabo en la ciudad de Lima, sujetándose al Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El arbitraje no podrá exceder de seis (6) meses desde la instalación del tribunal arbitral.
 - d. Las Partes acuerdan que el pago de los honorarios de los árbitros y cualquier otro gasto generado por los servicios que brinda el Centro Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, así como los honorarios de abogados, serán asumidos de acuerdo a lo establecido en el laudo arbitral respectivo.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. - INTEGRIDAD

Si alguna de las Cláusulas de este Contrato fuese declarada por una corte o entidad administrativa o arbitral con jurisdicción competente como inválida o inejecutable, la invalidez o inejecutabilidad de dicha Cláusula no afectará a las demás Cláusulas de este Contrato, y todas las Cláusulas no afectadas por dicha invalidez o inejecutabilidad continuarán con toda su fuerza y vigor. Las Partes convienen en sustituir aquellas Cláusulas inválidas o inejecutables por disposiciones válidas y ejecutables que permitan alcanzar de la manera más extensa posible los objetivos económicos de las Cláusulas inválidas o inejecutables.

CLÁUSULA VIGÉSIMO. - NEGOCIACIÓN ENTRE LAS PARTES

Las Partes declaran expresamente que este Contrato es el resultado de negociaciones entre las Partes sobre el contenido del mismo, incluyendo pero sin limitarse a las Cláusulas de resolución, confidencialidad, ley aplicable y solución de controversias y, al suscribir este Contrato, las Partes declaran expresamente que han sido adecuada e independientemente asesoradas por sus respectivos abogados y acuerdan que este Contrato cancela y reemplaza cualquier entendimiento o acuerdo previo



que pudiera haber existido entre las Partes sobre el contenido del mismo. Este Contrato expresa el completo y final entendimiento de las Partes con relación al contenido del mismo y no podrá ser modificado sin el previo consentimiento de las Partes firmado y por escrito.

Señor Notario, sírvase insertar a la Escritura Pública que esta minuta origine los Anexos e incorporar los insertos que por Ley correspondan.

En señal de conformidad, las Partes suscriben este documento, en tres (3) ejemplares, en la ciudad de Lima, a los [●] días del mes de [●] de [●].

INSERTO. =====



Documento firmado digitalmente.
Consulte autenticidad en
<https://iofesign.com/#/verificar>
Código: 2cda29e2f68f

Anexo 3 – Área de Arrendamiento

ETAPA 1: PROYECTO VILLARÁN

>> CASETA DE VENTAS- V&V

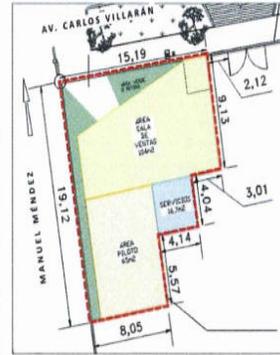
inma

V&V requiere un espacio en el Sublote B1a (esquina de Av. Carlos Villarán y Manuel Méndez).
El área para la implementación de la caseta es de 235m².

PLANO EN LOTE B1a



PLANO HUELLA CASETA DE VENTA



I N S E R T O. =====

Anexo 4 – Condiciones de Arrendamiento

Alquiler estacionamiento:	USD 95 c/u.
Alquiler área del Anexo 3:	USD 8 x m2.
Periodo de gracia:	3 meses
Plazo:	2 años
Garantía:	No corresponde

Nota: En caso se inicie el proyecto de Oficinas (Torre Corporativa UNACEM) se le informará la desocupación con 6 meses de anticipación para el retiro y desmontaje. La Compradora podrá resolver el arrendamiento en cualquier momento, sin responsabilidad.

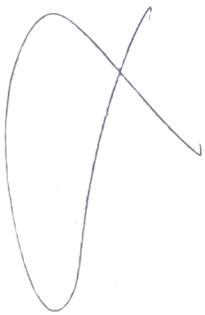


C O N C L U S I O N. =====

LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 16247410 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 16247426. =====
FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 27 DEL DECRETO LEGISLATIVO NUMERO 1049, LEY DEL NOTARIADO, DEJO CONSTANCIA QUE LOS INTERESADOS FUERON ADVERTIDOS DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO; LOS COMPARECIENTES LE DIERON LECTURA, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO, SUSCRIBIENDOLO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, Y RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. =====
LOS OTORGANTES DAN SU CONSENTIMIENTO EXPRESO PARA EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES Y LA FINALIDAD QUE SE LE DARANDE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 29733 Y SU REGLAMENTO. =====
DEJO CONSTANCIA QUE AL OTORGARSE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, SE HAN TOMADO LAS MEDIDAS DE CONTROL Y DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ENTRE ESTAS LA IDENTIFICACION DEL BENEFICIARIO FINAL DE CONFORMIDAD CON EL INCISO K) DEL



ARTICULO 59 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, DE TODO LO QUE DOY FE. MARCK CESAR PINTO AHUMADA FIRMA EL TRES DE JULIO DE DOS MIL VEINTICUATRO, UNA HUELLA DIGITAL. VICTOR ALFREDO ALBERTO ARCE MENDOZA FIRMA EL TRES DE JULIO DE DOS MIL VEINTICUATRO, UNA HUELLA DIGITAL. MARIA ELENA RIZO PATRON DE LA PIEDRA FIRMA EL CUATRO DE JULIO DE DOS MIL VEINTICUATRO, UNA HUELLA DIGITAL. CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS, SUSCRIBO EL PRESENTE INSTRUMENTO EL DIA CUATRO DE JULIO DE DOS MIL VEINTICUATRO, ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA.= ES COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO CON FECHA 03 DE JULIO DE 2024, A FOJAS 146410 - 146426 Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DE ACUERDO A LEY.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'A' followed by a horizontal stroke that extends to the right and then curves downwards.

Documento firmado digitalmente.
Consulte autenticidad en
<https://iofesign.com/#/verificar>
Código: 2cda29e2f68f