



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE  
ADMINISTRATIVO N° 272-2018/CC2**

**PRESENTADO POR  
KATHERINE BRISHITH ZELADA CASAHUAMAN**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**LIMA – PERÚ**

**2020**



**CC BY-NC**

**Reconocimiento – No comercial**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, y aunque en las nuevas creaciones deban reconocerse la autoría y no puedan ser utilizadas de manera comercial, no tienen que estar bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>



## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 272-2018/CC2**

**Materia** : PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

**Entidad** : INDECOPI

**Denunciante** : JHON WILLIAM ALBERCA RÍOS

**Denunciado** : ARMONHY INMOBILIARIA SAC

**Bachiller** : ZELADA CASAHUAMAN  
KATHERINE BRISHITH

**Código** : 2013130392

**LIMA – PERÚ**

**2020**

En el presente informe jurídico se analiza el procedimiento administrativo sancionador seguido ante Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual, por el denunciante Jhon William Alberca Ríos contra el denunciado Armonhy Inmobiliaria S.A.C., por la presunta infracción al deber de idoneidad en la contratación de un departamento y un estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

De acuerdo a los hechos ocurridos, la inmobiliaria no habría cumplido con el pago de la penalidad moratoria pactada en el contrato de compraventa; además, de entregar el departamento del denunciante sin que el edificio cuente las instalaciones de redes externas al interior. Para el análisis del caso en cuestión se consideró los siguientes aspectos: a) El error en la declaración en los negocios jurídicos, b) Criterios para la exigibilidad de la penalidad moratoria, y c) La carga de la prueba en los procedimientos sancionadores de protección al consumidor.

La Comisión de Protección al Consumidor N° 2 resolvió declarar fundado el primer extremo por la infracción al deber de idoneidad, al quedar acreditado que la inmobiliaria incumplió con el pago de la penalidad establecida en el contrato de compraventa. Seguidamente, se declaró infundado el extremo referido a la falta de instalaciones de redes externas al interior del edificio, en tanto tal exigencia no constituye garantía legal. Asimismo, se ordenó como medida correctiva el cumplimiento de pago de la penalidad más los intereses legales, se impuso multa, y se ordenó la inscripción de la inmobiliaria en el Registro de Infracciones y Sanciones.

Por último, la Sala Especializada en Protección al Consumidor revocó el extremo de la Resolución que declaró fundada la denuncia, al considerar que no le corresponde al denunciante el pago de la penalidad exigida en razón a que no transcurrió el tiempo mínimo para su cobro, y se confirmó el extremo de la Resolución que declaró infundada la denuncia, debido a que el denunciante no cumplió con acreditar con el defecto alegado.



## INDICE

1.	RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO.....	3
1.1.	Antecedentes.....	3
1.2.	Denuncia del señor Alberca ante Indecopi.....	3
1.3.	Admisión a trámite de la denuncia.....	3
1.4.	Descargos de la inmobiliaria.....	3
1.5.	Resolución de la Comisión de Protección al Consumidor.....	4
1.6.	Recurso de apelación.....	6
1.7.	Adhesión a la apelación, solicitud de nulidad e inhibitoria de oficio.....	7
1.8.	Resolución de la Sala Especializada en Protección al Consumidor.....	7
2.	IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	8
2.1.	Principales problemas en torno al incumplimiento de pago de la penalidad.....	8
2.2.	Principales problemas alrededor de la falta de instalación de redes exteriores al interior del edificio.....	11
3.	POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	13
3.1.	Nuestra posición respecto a la Resolución Final 2111-2018/CC2 de la Comisión de Protección al Consumidor.....	13
3.2.	Nuestra posición respecto a la Resolución 1960-2019/SPC-INDECOPI de la Sala Especializada en Protección al Consumidor.....	13
4.	CONCLUSIONES.....	14
5.	BIBLIOGRAFÍA.....	14
6.	ANEXOS.....	14

## **1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO.**

### **1.1. Antecedentes:**

El 5 de mayo de 2017, Armonhy Inmobiliaria SAC (en adelante, *la inmobiliaria o el denunciado*) celebró un contrato de compraventa de bien futuro con el señor Jhon William Alberca Ríos (en adelante, *Sr. Alberca o el denunciante*); mediante el cual, el primero se obliga a transferir el derecho de propiedad al segundo, del departamento dúplex núm. 302 y el estacionamiento núm. 3, ubicado en la Av. Pedro Venturo, Lt. 12, Mz. B, Urb. Higuiereta, del distrito de Santiago de Surco, y departamento y provincia de Lima.

El referido contrato de compraventa en la cláusula quinta establece que: “(...) La entrega física de los inmuebles materia de venta será en un plazo no mayor al 30 de diciembre del 2017, por acuerdo de las partes el vendedor deberá pagar al comprador un monto de S/ 3,300.00 (tres mil trescientos y 0/00 soles) por cada mes de atraso en la entrega física posterior al 30 de noviembre del 2017. (...)”

### **1.2. Denuncia del señor Alberca ante Indecopi:**

El 5 marzo del 2018, el señor Alberca presentó denuncia administrativa contra la inmobiliaria por presunta infracción a la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor. En el escrito de su denuncia, el señor Alberca alega que la inmobiliaria se obligó a entregar el referido departamento el 30 de noviembre de 2017; sin embargo, la entrega se realizó el 18 de enero de 2018, sin que se efectúe el pago de la penalidad prevista en la cláusula quinta. Por lo cual, el señor Alberca solicita el pago de la penalidad por demora en la entrega del inmueble.

Adicionalmente, luego de realizada la entrega del departamento, el señor Alberca requirió los servicios de telefonía, cable e internet a las empresas Claro y Movistar, quienes no pudieron realizar las conexiones necesarias por la inexistencia de instalaciones de redes exteriores hacia el interior del edificio. Asimismo, el denunciante señaló que el 13 de febrero y 3 de marzo de 2018 recién se realizaron la instalación de la troncal hacia el interior del edificio; pese a ello, la empresa Claro dejó por escrito que no podía realizar las conexiones debido a que el edificio no se encontraba liberado para realizar las instalaciones. Por lo cual, el señor Alberca solicita se dicten las medidas correctivas pertinentes en relación a la falta de redes exteriores al interior del edificio.

### **1.3. Admisión a trámite de la denuncia:**

Mediante resolución núm. 1, de 14 de mayo de 2018, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor admitió a trámite la denuncia por presunta infracción a los artículos 18 y 19 de la Ley 29751, Código de Protección y Defensa al Consumidor, debido a que la inmobiliaria habría incumplido con el pago de la penalidad por la demora en la entrega de los inmuebles, y porque el edificio en la que se encuentra ubicado el departamento carecería de instalaciones de redes exteriores hacia el interior del edificio.

### **1.4. Descargos de la inmobiliaria:**

El 22 de marzo del 2018, la inmobiliaria presenta sus descargos negando y contradiciendo la denuncia en todos sus extremos, señalando los siguientes argumentos:

#### **1.4.1. Respecto de la pretensión del pago de penalidad por atraso en la entrega de inmuebles:**

En la cláusula quinta del contrato de compraventa se establece como fecha de entrega de los inmuebles el 30 de diciembre de 2017, y se fija una penalidad de S/ 3300 por cada mes de retraso en la entrega. Seguidamente, en la misma cláusula, con el ánimo de ser reiterativo se cometió el error de señalar el 30 de noviembre de 2017 como fecha desde la cual operaría la penalidad.

El denunciante mediante comunicación telefónica solicitó la entrega de los inmuebles en una fecha posterior debido a que no podía viajar a Lima en la fecha pactada en el contrato; ante lo cual, la inmobiliaria dispuso programar el 18 de enero de 2018 para la fecha de los inmuebles, de acuerdo a la disponibilidad del denunciante.

Los referidos inmuebles estuvieron disponibles desde antes de la fecha de entrega pactada en el contrato, lo que se puede corroborar de la declaratoria de fábrica de fecha 21 de diciembre de 2017. Por otro lado, debido a que en el contrato de compraventa no se pactó mora automática, el denunciante debió intimarnos en mora vía carta notarial ante la supuesta demora en la entrega del inmueble.

#### **1.4.2. Respecto a la pretensión de medidas correctivas en relación a la falta de instalaciones de redes exteriores al interior del edificio:**

El 18 de enero de 2018 se entregó los inmuebles y se procedió a suscribir el acta de entrega, en la que el denunciante dejó por escrito sus observaciones, las cuales fueron subsanadas en menos de una semana. En la mencionada acta, el denunciante no dejó por escrito su disconformidad respecto de las conexiones de los servicios de telefonía, cable e internet.

Asimismo, la oferta inmobiliaria no contempla la habilitación total de los servicios de telefonía, cable e internet, por cuanto al existir una pluralidad de empresas, es el usuario el que debe elegir la empresa de telecomunicaciones que resulte más adecuada a sus intereses, siendo tal empresa la que debe realizar los trabajos de cableado y conexión a cuenta del usuario. Las inmobiliarias, en general, únicamente realizan la habilitación con la ductería de dos pulgadas de diámetro en cada departamento conducidas a una toma general con accesos para que las empresas prestadoras realicen el cableado y conexiones necesarias.

Asimismo, las empresas prestadoras de estos servicios proveen materiales y equipos exclusivos a sus contratistas para así garantizar la calidad de sus servicios, por lo que no sería adecuado que la inmobiliaria realice segmentos de su instalación con materiales distintos a los utilizados por estas empresas.

Por último, la inmobiliaria solicitó que se sancionara al señor Alberca debido a que habría denunciado de mala fe.

#### **1.5. Resolución de la Comisión de Protección al Consumidor.**

Mediante Resolución Final 2111-2018/CC2, del 11 de setiembre de 2018, la Comisión de Protección al Consumidor declaró fundada la denuncia por infracción a los artículos 18 y 19 de la ley 29571, al haber quedado acreditado que incumplió con el pago de la penalidad por demora en la entrega de los inmuebles; bajo los siguientes argumentos:

- Está acreditado que la cláusula quinta del contrato de compraventa establece que la entrega de los inmuebles sería el 30 de noviembre de 2017, cuyo plazo no excedería el 30 de diciembre de 2017, y que la inmobiliaria pagaría una penalidad de S/ 3300 por cada mes de

retraso. Además, en el acta de entrega se evidencia que la inmobiliaria hizo efectiva la entrega el 18 de enero de 2018.

- La inmobiliaria no cumplió con presentar medio probatorio que acredite que la demora en la entrega de los inmuebles no le es imputable o que se produjo la ruptura del nexo causal por fuerza mayor, caso fortuito, hecho determinante de tercero o negligencia del propio consumidor.
- De los medios probatorios presentados por las partes, se rescata que se debía entregar los inmuebles el 30 de noviembre, sin embargo, la entrega se realizó el 18 de enero de 2018; por lo tanto, corresponde el pago de penalidad por la entrega tardía y declarar fundado este extremo de la denuncia por la infracción a los artículos 18 y 19 de la Ley 29571.

Asimismo, la Comisión declaró infundada la denuncia por la presunta infracción a los artículos 18 y 19 de la ley 29571, en el extremo referido a la instalación de redes exteriores de internet, telefonía y cable; en tanto, el proveedor denunciado no se encontraba obligado a tal requerimiento del consumidor; en razón a los siguientes argumentos:

- La Comisión en su fundamento núm. 23 señala que la norma EM.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma Técnica de Instalaciones y Comunicaciones se establece que “las edificaciones deben contar con sistemas de acceso a internet, cableado, inalámbrico y ópticos, para ello el proveedor deberá cumplir con la instalación de ductos, cámaras, pedestales e infraestructura necesaria para la red de distribución de servicios públicos de telecomunicaciones”.
- Para acreditar el incumplimiento de la instalación de redes exteriores de los servicios de cable, telefonía e internet al interior del edificio, el denunciante presentó como medio probatorio la solicitud de variación de servicios presentada a Claro, donde se deja constancia que el edificio no se encuentra liberado, sin brindar mayor especificación. Asimismo, de los correos electrónicos presentados a la inmobiliaria se evidencia que el denunciante no reclamó respecto la instalación de ductos, cámaras, pedestales e infraestructura de los servicios de comunicaciones.
- Por lo tanto, la instalación de redes exteriores de los servicios de cable, telefonía e internet al interior del edificio no constituye garantía legal establecida en la norma EM.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, y, por consiguiente, se declaró infundado este extremo de la denuncia.

Por último, la Comisión de Protección al Consumidor ordenó a la inmobiliaria, en calidad de medida correctiva, el cumplimiento de la penalidad más los intereses legales, en un plazo máximo de 15 días hábiles desde el día siguiente de la notificación de la resolución, e impuso una multa de 0,5 Unidades Impositivas Tributarias. Asimismo, denegó la solicitud de la inmobiliaria de calificar la denuncia como maliciosa y dispuso la inscripción de la inmobiliaria en el Registro de Infracciones y Sanciones.

## **1.6. Recurso de apelación**

El 4 de diciembre de 2018, la inmobiliaria interpuso el recurso de apelación contra la Resolución Final 2111-2018/CC2, de la Comisión de Protección al Consumidor, argumentando los siguientes vicios:

### **1.6.1. Primer vicio: sobre el análisis de la fecha pactada como vencimiento del plazo para la entrega del departamento.**

La cláusula quinta del contrato de compraventa señala que “(...) La entrega física de los inmuebles materia de venta será en un plazo no mayor al 30 de diciembre del 2017, por acuerdo de las partes el vendedor deberá pagar al comprador un monto de S/ 3,300.00 (tres mil trescientos y 0/00 soles) por cada mes de atraso en la entrega física posterior al 30 de noviembre del 2017. (...)”

De la redacción de la cláusula se rescata que la fecha de vencimiento del plazo para la entrega de los inmuebles es el 30 de diciembre de 2017. Asimismo, al pactar la penalidad, se estableció que esta operaría por cada mes de atraso a partir de la fecha establecida para la entrega, y en la intención de repetir dicho plazo, se comete un error tipográfico y se señala 30 de noviembre, en lugar de señalar el 30 de diciembre.

Adicionalmente, se indicó que los inmuebles fueron puestos a disposición del denunciante desde el 21 de diciembre de 2017, y fue el mismo denunciante, quien vivía en Piura, el que solicitó la entrega de los inmuebles el día 18 de enero de 2018, fecha en la que se levantó acta de entrega a satisfacción del cliente. Asimismo, es falso que para la inmobiliaria haya resultado imposible la entrega en la fecha convenida, dado que la finalización de la obra data de fecha 21 de diciembre de 2017, tanto así, que en el mes de diciembre se hicieron efectivas las entregas de los otros departamentos.

A pesar de ello, teniendo en cuenta que el plazo de entrega pactado fue el 30 de diciembre de 2017, y al haberse entregado el inmueble el 18 de enero de 2018, aún no había transcurrido un mes de atraso en la entrega, por lo que no habría operado la penalidad. Asimismo, en el contrato no se estableció la mora automática, por lo que de conformidad al artículo 1333 del Código Civil, debía ser necesario la intimación en mora para que surta efectos la penalidad pactada.

Lo señalado precedentemente fue argumentado también en el escrito de contestación, por lo que resulta lesivo que la Comisión no haya basado su análisis en lo alegado en los descargos.

#### **1.6.2. Segundo vicio: La aplicación incorrecta de las normas contenidas en la norma técnica EM.20 sobre infraestructura de telecomunicaciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones.**

La Comisión realiza una interpretación incorrecta respecto al contenido de la norma EM.20 del Reglamento Nacional de Edificaciones, en tanto que, de ella no se llega a la conclusión dada en la Resolución. Se realiza una interpretación errónea del antepenúltimo párrafo del artículo 2 de la Norma Técnica, que señala el listado de sistemas a considerarse en la infraestructura de telecomunicaciones, para luego citar el artículo 5, que se refiere a la implementación del proyecto que incluye la infraestructura de comunicaciones.

A partir de ello, finaliza señalando, sin ninguna operación lógica ni interpretativa, que las edificaciones deben contar con el sistema de acceso de internet, cableado, inalámbrico y ópticos, para lo cual, el proveedor debe cumplir con la instalación de ductos, cámaras, pedestales e infraestructura necesaria. Sin embargo, confunde el sistema de cableado, inalámbrico y ópticos como si fueran obligaciones conjuntas de constructor, cuando son alternativos y excluyentes entre sí; asimismo, la elección de sistemas señalados en la norma responde de la justificación técnica propia del uso del inmueble, pues no podrían concurrir todos o varios sistemas a la vez, ni elegir algún sistema de forma arbitraria solo porque alguien lo solicite.

Por otro lado, de acuerdo al artículo 4 y 5 de la norma EM.20 del Reglamento Nacional de Edificaciones, la municipalidad es responsable de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en la mencionada norma, en la oportunidad de disponer la finalización de obra. En tal sentido, la

obtención de la finalización de obra constituye título que legitima la certificación de la idoneidad del producto inmobiliario. Finalmente, la elección de un determinado proveedor en el mercado, significaría la vulneración del derecho constitucional de libertad para contratar.

### **1.7. Adhesión a la apelación, solicitud de nulidad e inhibitoria de oficio.**

El denunciante presenta cartas de disconformidad de los otros propietarios de los departamentos del edificio, y vuelve a anexar el documento remitido por la empresa Claro en la que se señala que no se puede atender su solicitud por que el edificio no se encuentra liberado.

La inmobiliaria solicita se declare la nulidad de oficio de la Resolución 1363-2019/SPC-INDECOPI que admite la adhesión a la apelación, por afectar el orden público y perjudicarla procesalmente, y sea declarada improcedente; asimismo, solicita la inhibitoria de oficio de tres vocales de la Sala Especializada en Protección al Consumidor.

### **1.8. Resolución de la Sala Especializada en Protección al Consumidor.**

Por Resolución 1960-2019/SPC-INDECOPI, del 17 de julio de 2019, la Sala declara la nulidad parcial de la Resolución que concedió el recurso de apelación de la inmobiliaria en el extremo consistente a las redes exteriores al interior del edificio; y, por consecuencia declararlo improcedente.

Asimismo, revocó la resolución de primera instancia, que declaró fundada la denuncia por infracción a los artículos 18 y 19 de la Ley 29571, en el extremo referido al incumplimiento de pago de penalidad; y, en consecuencia, declara infundada la denuncia por los siguientes argumentos:

- La Sala consideró que la fecha 30 de noviembre de 2017 sí puede obedecer a un error material, pues no resulta razonable que la penalidad empiece a computarse desde antes de la fecha de entrega de los inmuebles; es decir, el 30 de diciembre de 2017.
- En el procedimiento, la inmobiliaria ha señalado que la fecha 30 de noviembre respondía a un error en la redacción, lo cual no fue cuestionado en ningún momento por el consumidor denunciante, por lo que la Sala considera que la fecha pactada para la entrega de los inmuebles fue el 30 de diciembre de 2017, y, en consecuencia, la penalidad debe computarse a partir de mes siguiente a esa fecha.
- En tanto, la entrega de los inmuebles se efectuó el 18 de enero de 2018, no corresponde el pago de la penalidad, puesto que no había transcurrido el mes desde el 30 de diciembre de 2017.

Seguidamente, la Sala Especializada en Protección al Consumidor confirma la resolución de primera instancia, en el extremo que declara infundada la denuncia por la falta de instalación de redes exteriores hacia el interior del edificio, por los siguientes argumentos:

- Del documento de variación de servicios, solo se deja constancia que no se atendió la solicitud porque no se encontraba liberado el edificio para realizar las instalaciones, lo cual no resulta medio probatorio suficiente para determinar si tal omisión es imputable a la empresa operadora o a la inmobiliaria.
- El Sr. Alberca tampoco ha señalado a qué se refiere con redes exteriores, ni que se encuentra comprendido dentro de este término. Además, los documentos y correos electrónicos adjuntados no generan convicción, en tanto, la carencia de servicios de telecomunicaciones puede encontrarse dentro de la esfera de control de la empresa operadora.

## **2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.**

### **2.1. Principales problemas en torno al incumplimiento de pago de la penalidad.**

#### **2.1.1. ¿Qué relevancia tiene el error en la redacción del contrato?**

En relación al error material en la redacción del contrato, Varsi Rospigliosi y Torres Maldonado (2015) señalan que “puede ocurrir cuando uno de los contratantes, al pronunciar cierta palabra o cantidad, declare otra distinta de la que había deseado, debido a un error de expresión, *lapsus linguae*. (...) Se trata de un error en la declaración en nivel de simple distracción, un error que recae sobre la expresión de la voluntad, no sobre el contenido de la misma (...) Así las cosas, no siendo vicio mal puede hablarse de error cuando existe un *lapsus calami*, este quedaría solo a nivel de una mera errata (*petite erreur*), de allí que pueda ser rectificable con una fe de erratas con una nueva comunicación que se ajuste al fondo de la voluntad, a la verdad de lo deseado por el ofertante.” (pp. 78-79).

Lo anterior conlleva a tomar una posición respecto a la cláusula quinta que señala “(...) La entrega física de los inmuebles materia de venta será en un plazo no mayor al 30 de diciembre del 2017, por acuerdo de las partes el vendedor deberá pagar al comprador un monto de S/ 3,300.00 (tres mil trescientos y 0/00 soles) por cada mes de atraso en la entrega física posterior al 30 de noviembre del 2017. (...)”; y, para ello, se debe tener presente a los artículos 168 “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él (...)”, y al 1362 “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la (...) común intención de las partes”.

Respecto a las normas citadas, Torres Vásquez (2012) señala que “si los términos del acto jurídico son claros y no dejan duda sobre la voluntad del agente o agentes que lo celebran se estará al sentido literal de sus estipulaciones. Si se prueba que la declaración no responde a la voluntad, prevalecerá esta sobre aquella. Para determinar la voluntad del agente o agentes se debe apreciar su comportamiento total, considerando las prácticas establecidas entre ellos si las hay, las negociaciones preliminares, aun el comportamiento posterior a la celebración del acto jurídico y todas las circunstancias pertinentes al caso” (p. 508).

En ese sentido, concluimos que el plazo para máximo para la entrega física de los inmuebles es el 30 de noviembre de 2017; en la medida que, se presentó como medios probatorios el contrato de separación de compraventa de departamento que en su cláusula sexta señala “Si eventualmente la fecha de entrega del inmueble al comprador es posterior a la fecha 30 de noviembre, la inmobiliaria cancelará por atraso la suma de US\$ 1.000 (un mil dólares americanos) mensual hasta la fecha de entrega y recepción del predio a favor de la compradora”. Asimismo, algunas de las actas de entrega presentadas por la inmobiliaria datan de fecha 12 y 16 de diciembre de 2017, a pesar que alegó que había puesto a disposición los inmuebles el día 21 de diciembre de 2017.

#### **2.1.2. ¿Existió cumplimiento tardío en la entrega de los inmuebles de parte de la inmobiliaria?**

Al respecto, consideramos pertinente mencionar algunos aspectos relativos al pago en las obligaciones. “El pago puede definirse como el medio ideal de extinción de las obligaciones, pues esta extinción se da en estricto orden a lo convenido o lo previsto por la ley, (...) y se construye sobre cuatro principios esenciales: principio de identidad, principio de integridad, principio de localización o lugar del pago y el principio de oportunidad” (Castillo Freyre, 2017, p. 83). Por lo

que, nos encontraremos en un escenario contractual ideal cuando el pago se realice de forma completa, oportuna y de acuerdo a las condiciones pactadas; caso contrario, entramos al terreno de la inejecución de las obligaciones, en la medida que, las prestaciones se produzcan en forma parcial, excesiva, tardía, adelantada, defectuosa o más que óptima.

En relación al principio de oportunidad, como regla general, “la obligación debe pagarse en el plazo pactado. Si no hubiese plazo destinado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación” (Castillo Freyre, 2017, p. 86), tal como establece el artículo 1240 del Código Civil. Sin embargo, en el Código Civil se encuentra la siguiente excepción: “Si el acto no señala plazo, pero de su naturaleza y circunstancias se dedujere que ha querido concederse al deudor, el juez fija su duración. También fija el juez la duración del plazo cuya determinación haya quedado a voluntad del deudor o un tercero y éstos no lo señalen”. (art.182)

En conclusión, de acuerdo a lo desarrollado en el acápite anterior, la cláusula quinta establece que el plazo máximo para la entrega física de los inmuebles es el 30 de noviembre de 2017; de forma que, si los inmuebles fueron entregados el 18 de enero de 2018, conforme consta en el acta de entrega, en el presente caso se infringió el principio de oportunidad, y, por lo tanto, el proveedor incurrió en cumplimiento tardío de la entrega de los inmuebles. En este sentido, “la falta de entrega del inmueble o la demora en la entrega del mismo estaría afectando la idoneidad con la que el proveedor debe responder frente a los productos o servicios que ofrece” (Carbonell O’Brien, 2018, p. 112).

### **2.1.3. ¿Son exigibles a la inmobiliaria el pago de las penalidades?**

“Las penalidades, también conocidas como castigos o penas privadas, son los acuerdos que las partes adoptan (*ex ante*) ante la posibilidad de que se produzca un incumplimiento (tutela ante el incumplimiento), otorgando un castigo a la parte infiel cuando dicho hecho se materialice” (Chipana, 2020, p. 147). “Para activar ello, basta con que se comunique al deudor que no ha cumplido para que dicha parte esté obligada al pago del monto que el propio contrato establece. Es claro, por lo demás, que la penalidad puede pactarse en caso de demora, con lo que el deudor, aparte de pagar la penalidad pactada, seguirá estando obligado a ejecutar la prestación, pero también la penalidad puede estar pactada en razón a cumplimientos parciales o defectuosos” (Chipana, 2020, p. 273).

Por su parte, Osterling Parodi y Castillo Freyre (2013) señalan que los requisitos de exigibilidad de la cláusula penal son: a) El incumplimiento total o cumplimiento parcial, fuera de tiempo, defectuoso o de lugar, b) La constitución en mora del deudor, y c) El incumplimiento sea imputable al deudor. Respecto al segundo requisito de exigibilidad de la cláusula penal, “el régimen general de la mora en nuestro país exige la intimación. Ello significa que el acreedor, una vez que el plazo para la ejecución de la prestación haya vencido, tiene que exigir el pago (intimar) para que surja la mora. No existe una forma que la ley establezca para esa intimación, lo que sí debe preverse es que exista prueba de que vencido el plazo (no antes) esta se haya realizado” (Chipana, 2020, p. 272).

La alegada exigencia de intimación no será necesaria en los siguientes casos: “Cuando la ley o el pacto lo declaren expresamente, cuando de la naturaleza y circunstancias de la obligación resultare que la designación del tiempo en que había de entregarse el bien, o practicarse el servicio, hubiese sido motivo determinante para contraerla, cuando el deudor manifieste por escrito su negativa a cumplir la obligación, y, cuando la intimación no fuese posible por causa imputable al deudor” (artículo 1333).



Teniendo en cuenta lo expuesto, en la medida que la cláusula quinta del contrato de compraventa realmente estipula que la entrega física de los inmuebles materia de venta será en un plazo no mayor al 30 de noviembre del 2017, y que por acuerdo de las partes el vendedor deberá pagar al comprador un monto de S/ 3,300.00 por cada mes de atraso en la entrega física posterior al 30 de noviembre del 2017, se concluye lo siguiente:

- El plazo máximo para el cumplimiento de la obligación es el 30 de noviembre de 2017, por lo que luego de esa fecha el proveedor se encontraría en una situación de incumplimiento.
- Si se pactó que la penalidad operaría por cada mes de atraso en la entrega física posterior al 30 de noviembre de 2017, esta tendría lugar a partir del 30 de diciembre de 2017.
- Si la entrega física se hizo efectiva el 18 de enero de 2018, se concluye que ya debía haber operado la penalidad. Sin embargo, no se evidencia intimación en mora alguna ni cláusula de mora automática en los medios probatorios presentados.
- Por lo que, “si no se constituyera en mora al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, él no se encontraría en mora y, por lo tanto, no se le podría exigir el pago de la cláusula penal moratoria” (Osterling Parodi; Castillo Freyre, 2013, p. 7).

Adicionalmente, “no es menos importante que el consumidor, al momento de la entrega del inmueble, verifique que el bien está siendo entregado de acuerdo con lo pactado en el contrato y lo ofrecido por el proveedor, además que el bien se encuentra en condiciones idóneas para su uso (Carbonell O’Brien, 2018, p. 112). Sin embargo, en la constancia de entrega no se observó la falta de entrega del inmueble en su debida oportunidad, por lo que se puede concluir que fue voluntad del consumidor otorgar plazo adicional para la entrega de los inmuebles.

## **2.2. Principales problemas alrededor de la falta de instalación de redes exteriores al interior del edificio.**

### **2.2.1. ¿Se cumplió con acreditar el defecto referido a la falta de instalación de redes exteriores al interior del edificio?**

Chang Tokushima (2012) al desarrollar la carga de la prueba en materia de protección al consumidor lo esquematiza de la siguiente manera: a) Primera carga de la prueba: acreditar la calidad de consumidor, b) Segunda carga de la prueba: la falta de idoneidad del producto o servicio, y c) Tercera carga de la prueba: Justificación válida de la falta de idoneidad. Para efectos del análisis de esta pretensión, se seguirá la estructura señalada.

#### **a) Primera carga: Corresponde al denunciante acreditar su condición de consumidor.**

El consumidor denunciante deberá acreditar que ostenta las cualidades exigidas por la ley para ser merecedor de tutela. Sin perjuicio de ello, “al conocer una denuncia, la Comisión *no* puede presumir que el denunciante ostente la calidad de consumidor. (...) Como resulta evidente, es deber de la Comisión verificar que la denuncia sea presentada por una persona que efectivamente califica como consumidor bajo los términos de la Ley. Recordemos que, como parte de sus obligaciones, se encuentra la de verificar su propia competencia objetiva” (Rodríguez, 2016, p. 63).

En tal sentido, concluimos que está acreditado que el denunciante es un consumidor y el denunciado es un proveedor, y, por lo tanto, se encuentran comprendidos en una relación de consumo, por los siguientes fundamentos:

- El Sr. Alberca es un ingeniero civil dedicado a la consultoría de obras públicas que se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Código de Protección y Defensa del

Consumidor; en la medida que, ostenta la calidad de consumidor. Es decir, es una persona natural que adquirió, utiliza y disfruta como destinatario final el producto inmobiliario, en beneficio propio y de su familia, actuando en un ámbito ajeno a su actividad profesional. (artículo IV inciso 1.1 Ley 29571).

- Armonhy es una empresa inmobiliaria, con 12 años de experiencia en el mercado, que se encuentran dentro del ámbito de aplicación del Código de Protección y Defensa del Consumidor; en la medida que ostenta la calidad de proveedor. Es decir, es una persona jurídica que de manera habitual oferta sus productos en el mercado. (artículo IV inciso 2 Ley 29571)
- El Sr. Alberca, en su calidad de consumidor, y Armonhy Inmobiliaria, en su calidad de proveedor, se encuentran comprendidos en una relación de consumo, en la medida que celebraron un contrato de compraventa de bien futuro en el que el primero adquirió un departamento y un estacionamiento, y el segundo recibió una contraprestación económica. (artículo IV, inciso 5 Ley 29571)

**b) Segunda carga: Corresponde al consumidor denunciante acreditar el defecto del producto o servicio.**

Superada la primera carga de la prueba, corresponde al consumidor denunciante acreditar que el producto o servicio adquirido no resulta idóneo de acuerdo a sus expectativas. Para la determinación de responsabilidad administrativa por la falta de idoneidad del producto o servicio es indispensable tener en consideración el principio de causalidad que señala que “la responsabilidad debe recaer en quien realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable”. En tal sentido, el defecto alegado debe derivarse de una conducta omisiva o activa del proveedor; para ello, se tiene en cuenta que “la carga de la prueba exigida al consumidor incluye el deber de acreditar la conexidad (principio de causalidad propio del derecho administrativo sancionador) entre el defecto reclamado y el proveedor denunciado” (Chang Tokushima, 2012, p. 207).

Al respecto, Rodríguez García (2020) manifestó que “la atribución de responsabilidad administrativa exige que esta recaiga en quien realiza la conducta omisiva o activa considerada contraria a derecho. Esa es, en buena cuenta, la aplicación directa del principio de causalidad” (párr. 7). Es decir, no resulta suficiente la mera verificación del defecto en el producto o servicio para que se produzca la inversión de la carga de la prueba en contra del proveedor, sino que es necesario que el defecto alegado sea consecuencia de la conducta activa u omisiva del proveedor.

En el caso puntual, el denunciante manifestó que el edificio donde se encuentra su departamento no cuenta con las redes exteriores, y por su parte, la inmobiliaria señaló en sus múltiples escritos que solo le corresponde la habilitación de los ductos de dos pulgadas de diámetro en cada departamento conducidas a una toma general; por lo que, a primera vista se podría concluir que efectivamente el edificio no cuenta con las redes exteriores, y por lo tanto, corresponde trasladar la carga de la prueba en contra del proveedor. Sin embargo, de la revisión de los medios probatorios ofrecidos por el denunciante subsiste la duda respecto si este defecto en el edificio se produjo a raíz de la conducta omisiva del proveedor o la negativa injustificada de la empresa prestadora de servicios.

En relación a ello, el artículo 248 del TUO de la Ley 27444 al tratar el principio de licitud establece que “las entidades deben presumir que los administrados han actuado apegados a sus deberes mientras no cuenten con evidencia en contrario”. De forma que, “a partir de dicho principio será indispensable contar y evaluar los medios de prueba, aportados en principio por la entidad a cargo del procedimiento [y en el caso de procedimiento de protección al consumidor, también los medios

*probatorios aportados por el denunciante*], correspondiendo o bastando para el administrado a quien se atribuya una presunta infracción, en esta fase inicial, señalar que su conducta se apegó a sus deberes”. (Baca Merino, 2020, p. 269). (*agregado es nuestro*)

En ese sentido, considerando que “la probanza del defecto, en suma, corresponde al consumidor. Y esto es lógico porque responde al principio general que reza que quien alega un hecho debe probarlo” (Rodríguez García, 2013, p. 58), concluimos que no encuentra acreditado que el proveedor denunciado haya incumplido con la obligación de instalar las redes exteriores al interior del edificio, en mérito a los siguientes fundamentos:

- El denunciante presentó los siguientes medios probatorios: el contrato de compraventa y boletas de pago, el documento “solicitud de variación de servicios” emitida por Claro, las cartas y correos electrónicos del denunciante y los demás propietarios de los departamentos del edificio manifestando falta de redes exteriores, y, fotos y planos.
- Los medios probatorios pertinentes a esta pretensión son: el documento “solicitud de variación de servicios” emitida por Claro, las cartas y correos electrónicos del denunciante y los demás propietarios de los departamentos del edificio manifestando falta de redes exteriores hacia el interior del edificio.
- En el documento “solicitud de variación de servicios” emitida por Claro, de fecha 16 de febrero de 2018, se dejó la siguiente observación: “el cliente solicitó el 23/01/2018 el servicio fijo con la solicitud número 29122257, de los cuales se rechazó solicitud porque edificio no se encontraba liberado para realizar las instalaciones”.
- En relación a dicho documento, la imprecisión del término “liberado” imposibilita conocer fácilmente su significado, y, dificulta identificar si dicha falta de liberación equivale a la falta de redes exteriores alegada por el denunciante, y si esta es imputable a la inmobiliaria o a la empresa prestadora de servicios.
- Las cartas y correos electrónicos del denunciante y los demás propietarios de los departamentos del edificio contienen básicamente su disconformidad por la falta de conexión de los servicios de telefonía, cable e internet derivada a la falta de redes exteriores al interior del edificio, los cuales resultan ser medios probatorios insuficientes para acreditar la correspondencia de la falta de redes exteriores con la conducta omisiva del proveedor constitutiva de infracción administrativa.
- En tal sentido, los medios probatorios presentados no conducen a afirmar con certeza que la instalación de redes exteriores al interior del edificio constituya obligación del proveedor inmobiliario; por lo tanto, estos “no resultan suficientes para acreditar el nexo causal entre la conducta del administrado con el hecho ilícito que se imputa” (Macassi Zavala; Salazar Ortiz, 2020, p. 341).

Personalmente, realicé una llamada telefónica a la empresa Claro en la que me indicaron que el término “liberado” hace referencia al cableado interno que se ubica en los ductos del edificio; y que, corresponde a la inmobiliaria realizar la gestión con la empresa prestadora de servicios para la instalación de dicho cableado interno. Adicionalmente, de información recabada de parte de profesionales de la construcción se obtuvo que corresponde a la inmobiliaria la gestión del cableado interno del edificio, mientras que el cableado externo le corresponde a la empresa prestadora de servicios. En todo caso, hubiera sido conveniente que, en aplicación del principio de verdad material, la autoridad administrativa disponga la realización de pericias con el objetivo de determinar con precisión los alcances de las normas del Reglamento Nacional de

Edificaciones y, consecuentemente, dar a conocer si corresponde imputar responsabilidad a la inmobiliaria por la falta de redes exteriores.

### **3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.**

#### **3.1. Nuestra posición respecto a la Resolución Final 2111-2018/CC2 de la Comisión de Protección al Consumidor.**

##### **3.1.1. Análisis de lo resuelto respecto de la falta de pago de penalidad por la demora en la entrega del inmueble.**

En esta resolución, la Comisión de Protección al Consumidor declaró fundada la denuncia en este extremo por considerar que está acreditado que la cláusula quinta del contrato de compraventa establece como fecha de entrega de los inmuebles el 30 de noviembre de 2017, cuyo plazo no excedería el 30 de diciembre de 2017, y que el proveedor pagaría una penalidad de S/ 3300 por cada mes de retraso. En la medida que, el acta de entrega de los inmuebles es de fecha 18 de enero de 2018, y no conste en el expediente medio probatorio alguno que acredite la ruptura del nexo causal que exima de responsabilidad a la inmobiliaria, se declaró fundada la denuncia en este extremo por la infracción al deber de idoneidad.

Nosotros no compartimos la postura de la Comisión de Protección al Consumidor debido a que ningún método interpretativo de los contratos nos conduce a señalar que el plazo para entregar los bienes se encuentra dentro del rango de tiempo que inicia el 30 de noviembre de 2017 y culmina el 30 de diciembre de 2017; al contrario, tal interpretación representa una variación evidente de los términos del contrato, lo cual vulnera el artículo 62 de la Constitución Política del Perú que señala que “(...) los términos contractuales no pueden ser modificados por las leyes u otras disposiciones de cualquier clase”(…).

Por otra parte, respecto a la motivación realizada por la Comisión, se debe tener en cuenta lo desarrollado por el Tribunal Constitucional en relación a la inexistencia de motivación o motivación aparente: “Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico (Expediente 0728-2008-PHC/TC, Caso Giuliana Llamuja, fundamento 7, literal a).”

A partir de lo señalado, se aprecia que la Comisión vulneró el derecho a la debida motivación al evidenciarse respecto a esta pretensión inexistencia de motivación, en la medida que, concluye que “la entrega de los bienes materia de denuncia sería el 30 de noviembre de 2017, cuyo plazo no excedería al 30 de diciembre”. Sin embargo, no se motivó bajo qué criterios o fundamentos se llegó a tal conclusión. Asimismo, la Comisión no dio se pronunció respecto a lo alegado por el denunciado, en relación a la supuesta petición del denunciante de aplazar la fecha de entrega del inmueble y la falta de intimación como presupuesto para la aplicación de penalidades.

Al respecto, para Morón Urbina (2019) “la motivación de las resoluciones debe incluir la cita de las principales argumentaciones del (o los) administrado(s) y la forma en que se han tenido en cuenta el momento de resolver, tanto en forma desestimatoria como estimatoria. (...) Por lo tanto, la

consecuencia sobre los actos es la nulidad (cuando se omita la motivación o ella revele contravención legal o normativa” (p. 224-245).

### **3.1.2. Análisis de lo resuelto respecto a la falta de instalación de redes exteriores al interior del edificio.**

La Comisión declaró infundada la denuncia en este extremo al considerar que el proveedor denunciado no se encontraba obligado a la instalación de redes exteriores de internet, telefonía y cable, toda vez que no constituye una garantía legal establecida en la norma EM.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Básicamente se argumentó que la norma EM.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones establece que “las edificaciones deben contar con sistemas de acceso a internet, cableado inalámbrico y ópticos, para ello el proveedor deberá cumplir con la instalación de ductos, cámaras, pedestales e infraestructura necesaria para la red de distribución de servicios públicos de telecomunicaciones”. En la medida que, el medio probatorio presentado solo menciona que el edificio no se encuentra liberado sin brindar mayor especificación, y que el denunciante no reclamó respecto la instalación de ductos, cámaras, pedestales e infraestructura de los servicios de comunicaciones, se declaró infundada la denuncia en este extremo.

Independientemente de los conocimientos técnicos especializados para comprender e interpretar adecuadamente las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones, considero que el término “liberado” no es suficientemente claro como para darle un significado equivalente a la falta de redes exteriores; asimismo, incluso teniéndose en cuenta que la expresión liberado hace referencia a las redes exteriores, ello no es suficiente para demostrar la conexidad entre la omisión del denunciado y el defecto alegado, en la medida que tal defecto puede ser imputable a la empresa de prestadora de servicios.

Al respecto Baca Merino (2020) señaló que la “valoración probatoria, requiere un grado de convicción suficiente para superar la duda razonable, lo cual se logra con las pruebas adecuadas y coherentes, obtenidas de manera científica y objetiva, y que hayan podido ser corroboradas con otros medios de prueba actuados en el procedimiento, desterrando la intuición que no puede ser motivada, y las conclusiones sustentadas en la sola argumentación o reglas de la experiencia” (p. 272).

### **3.2. Nuestra posición respecto a la Resolución 1960-2019/SPC-INDECOPI de la Sala Especializada en Protección al Consumidor.**

#### **3.2.1. Análisis de lo resuelto respecto de la falta de pago de penalidad por la demora en la entrega del inmueble.**

La Sala Especializada en Protección al Consumidor revocó la resolución de primera instancia, y declaró infundada la denuncia en este extremo, por considerar que la fecha 30 de noviembre de 2017 sí puede obedecer a un error material, pues no resulta razonable que la penalidad empiece a computarse desde antes de la fecha de entrega de los inmuebles; es decir, el 30 de diciembre de 2017. Asimismo, el argumento del error material nunca fue cuestionado en ningún momento por el consumidor denunciante, por lo que la Sala consideró que efectivamente la fecha pactada para la entrega de los inmuebles fue el 30 de diciembre de 2017, y, en consecuencia, la penalidad debe computarse a partir de mes siguiente a esa fecha. Por lo tanto, si la entrega de los inmuebles se efectuó el 18 de enero de 2018, no corresponde el pago de la penalidad, puesto que no había transcurrido el mes desde el 30 de diciembre de 2017.

A pesar de encontrarnos conformes con la decisión final, no compartimos los fundamentos que llevan a la Sala Especializada en Protección al Consumidor a considerar que no corresponde la aplicación de penalidades en el caso en concreto debido a que las premisas no se encuentran adecuadamente sustentadas. Al respecto, el Tribunal Constitucional señaló que hay deficiencias en la motivación externa cuando “las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica (...) El control de la justificación externa del razonamiento resulta fundamental para apreciar la justicia y razonabilidad de la decisión judicial en el Estado democrático, porque obliga al juez a ser exhaustivo en la fundamentación de su decisión y a no dejarse persuadir por la simple lógica formal” (Expediente 0728-2008-PHC/TC, Caso Giuliana Llamoja, fundamento 7, literal c).

### **3.2.2. Análisis de lo resultado respecto a la falta de instalación de redes exteriores al interior del edificio.**

La Sala Especializada en Protección al Consumidor confirma la resolución de primera instancia, en el extremo que declara infundada la denuncia por la falta de instalación de redes exteriores hacia el interior del edificio, debido a que del documento de variación de servicios, solo se deja constancia que no se atendió la solicitud porque no se encuentra liberado el edificio para realizar las instalaciones, lo cual no resulta medio probatorio suficiente para determinar si tal omisión es imputable a la empresa operadora o a la inmobiliaria. Asimismo, el Sr. Alberca tampoco ha señalado a qué se refiere con redes exteriores, ni que se encuentra comprendido dentro de este término. Además, los documentos y correos electrónicos adjuntados no generan convicción, en tanto, la carencia de servicios de telecomunicaciones puede encontrarse dentro de la esfera de control de la empresa operadora.

Nosotros nos encontramos a favor de los argumentos desarrollados por la Sala, agregando que en virtud del principio de licitud “opera a favor del administrado, también es necesario apreciar que dicha presunción, respecto a que el imputado ha actuado de acuerdo con sus deberes, se mantiene mientras no se cuente con pruebas que evidencien lo contrario (...) Por lo, que no se podría establecer responsabilidad y menos imponer sanciones, si solamente estas se basan en inferencias o sospechas” (Baca Merino, 2020, p. 270, 271).

## **4. CONCLUSIONES.**

- En la redacción del contrato de compraventa se incurrió en un error material al redactar la cláusula quinta, lo cual derivó a que el consumidor alegue que la fecha de entrega de los inmuebles fue el 30 de noviembre del 2017, mientras que el proveedor alegaba que los inmuebles se debían entregar el 30 de diciembre de 2017, circunstancia que generó duda respecto a la real intención de las partes al celebrar el contrato. Para el análisis de esta problemática, a fin de conocer la verdadera voluntad de las partes en relación a la fecha de entrega de los inmuebles se apreció el comportamiento total de las partes en las tres fases contractuales, especialmente en las negociaciones preliminares y en todas las circunstancias alrededor del caso.
- Se concluyó que el plazo para máximo para la entrega física fue 30 de noviembre de 2017 debido a la existencia del contrato de separación de compraventa que en su cláusula sexta señala “Si eventualmente la fecha de entrega del inmueble al comprador es posterior a la fecha 30 de noviembre, la inmobiliaria cancelará por atraso la suma de US\$ 1.000 (un mil dólares americanos) mensual hasta la fecha de entrega y recepción del predio a favor de la

compradora”. Asimismo, algunas de las actas de entrega presentadas por la inmobiliaria datan de fecha 12 y 16 de diciembre de 2017, a pesar que alegó que había puesto a disposición los inmuebles el día 21 de diciembre de 2017.

- A pesar que, la inmobiliaria no cumplió con la entrega oportuna de los inmuebles, lo cual se encuentra plenamente acreditado con el acta de entrega de fecha 18 de enero de 2018; considerando que no se pactó en el contrato una cláusula de mora automática, no resulta exigible el pago de las penalidades por el cumplimiento tardío en la entrega de los inmuebles, debido a que no consta en expediente medio probatorio alguno que demuestre que el consumidor haya realizado la intimación en mora al proveedor.
- Por lo tanto, no existe falta de idoneidad del producto inmobiliario en el extremo referido al incumplimiento del pago de la penalidad contenida en la cláusula quinta del contrato de compraventa, debido a que esta no resulta exigible al proveedor.
- De la aplicación del principio de causalidad en relación con la acreditación del defecto del producto o servicio por parte del consumidor, se desprende que no resulta suficiente la mera verificación del defecto en el producto o servicio para que se produzca la inversión de la carga de la prueba en contra del proveedor, sino que es necesario que el defecto alegado sea consecuencia de la conducta activa u omisiva del proveedor.
- En los diversos escritos presentados se evidencia que el denunciante manifestó que el edificio donde se encuentra su departamento no cuenta con las redes exteriores, y por su parte, la inmobiliaria señaló que solo le corresponde la habilitación de los ductos conducidas a una toma general; sin embargo, de la revisión de los medios probatorios ofrecidos subsiste la duda respecto si este defecto en el edificio se produjo a raíz de la conducta omisiva del proveedor o la negativa injustificada de la empresa prestadora de servicios, correspondiendo la aplicación del principio de presunción de licitud.
- Por lo tanto, no existe falta de idoneidad del producto inmobiliario en el extremo referido a la falta de redes exteriores al interior del edificio debido a que el consumidor no cumplió con acreditar el defecto, lo que implica también la conexidad entre la omisión alegada por denunciante y el defecto, en la medida que tal defecto puede ser imputable a la empresa prestadora de servicios.
- Por tales argumentos, me encuentro conforme con la Resolución 1960-2019/SPC-INDECOPI de la Sala Especializada en Protección al Consumidor, en la medida que concluye que no existe falta de idoneidad por el incumplimiento del pago de la penalidad y por afirmar que no se encuentra acreditado el defecto referido a las redes exteriores al interior del edificio; a pesar que no comparto los argumentos que le permitieron a la Sala concluir que no correspondía el pago de penalidades a denunciante.

## 5. BIBLIOGRAFÍA.

- Baca Merino, Roberto (2020) *Alcances de la presunción de licitud en el procedimiento administrativo sancionador*. Lima: Derecho & Sociedad. Recuperado de <https://bit.ly/34LjRm>.
- Carbonell O'Brien, Estaban (2018) *Consumidor y servicios inmobiliarios*. A la luz del Código de Consumo. Lima: Jurista Editores, p. 112.
- Castrillo Freyre, Mario (2017) *Derecho de las obligaciones*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.

- Chang Tokushima, J. (2012). *¿Compre ahora!... ¿Pruebe después?: la carga de la prueba dentro de los procedimientos administrativos en materia de protección al consumidor*. Lima: IUS ET VERITAS. Recuperado de <https://n9.cl/mdzfr>.
- Chipana Catalán, Jhoel (2020) *¿Cómo redactar un contrato? Notas desde la práctica*. Lima: Lp derecho.
- Chipana Catalán, Jhoel (2020) *¿Qué aspectos y alternativas se deben analizar en los contratos afectados por el estado de emergencia?* Lima: Gaceta Jurídica.
- Macassi Zavala, J. P., & Salazar Ortiz, E. E. (2020) *Aspectos esenciales de la prueba en el procedimiento administrativo sancionador peruano: derecho a la prueba, carga y estándar de prueba*. Lima: Derecho & Sociedad. Recuperado de <https://n9.cl/73njr>.
- Maraví Contreras, Alfredo (2013) *Breves apuntes sobre el sistema de protección al consumidor en el Perú*. Lima: Revista de Actualidad Mercantil. Recuperado de <https://n9.cl/co3o7>.
- Morón Urbina, Juan Carlos (2019) *Comentarios a la ley del procedimiento administrativo general*. Nuevo Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Tomo I. Lima: Gaceta Jurídica.
- Osterling Parodi, Felipe; Castillo Freyre, Mario (2013) *Obligaciones con Clausula Penal*. Lima: IUS. Revista de investigación de la facultad de derecho.
- Rodríguez García, Gustavo (2016) *Saliendo de la Isla. Superando un sistema de protección al consumidor en guerra consigo mismo*. Lima: Editorial Jurídica Themis.
- Rodríguez García, Gustavo (2013) *El consumidor en su isla: una visión alternativa del sistema de protección al consumidor*. Lima: Universidad del Pacífico.
- Rodríguez García, Gustavo (2020) *La responsabilidad del proveedor en tiempos de Coronavirus: protección al consumidor en tiempos de crisis*. Lima: EnfoqueDerecho. Recuperado de <https://n9.cl/to16z>.
- Sentencia del Tribunal Constitucional (2008) Expediente 0728-2008-PHC/TC (Caso Giuliana Llamuja). Recuperado de <https://n9.cl/lqffu>.
- Torres Vásquez, Aníbal (2012) *Acto Jurídico*. Cuarta Edición. Lima: San Marcos.
- Varsi Rospigliosi, Enrique; Torres Maldonado, Marco Andrei (2015) *2 + 2 = 5 El error de cálculo y error de cantidad en el negocio jurídico*. Lima: Jurisprudencia Civil. Recuperado de <https://n9.cl/tvkxt>.

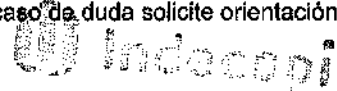
## 6. ANEXOS

- Denuncia y sus respectivos anexos.
- Descargos y sus respectivos anexos.
- Resolución de primera instancia.
- Resolución de segunda instancia.



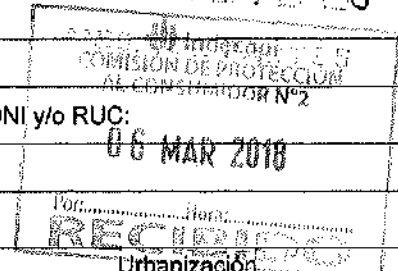
DATOS GENERALES DE LA DENUNCIA

Para poder atenderlo correctamente necesitamos que nos indique los siguientes datos, en caso de duda solicite orientación al personal del Indecopi



1. DATOS DEL DENUNCIANTE<sup>1</sup>

Nombre completo si es persona natural / Denominación o razón social si es persona jurídica <b>Jhon William Alberca Pios</b>		
DNI o Número de RUC: <b>40074974</b>	Teléfono: <b>972244696</b>	Teléfono Celular: <b>972244696</b> Correo electrónico: <b>albercarios.jhon@gmail.com</b>
Representante del Denunciante <sup>2</sup> (obligatorio para las personas jurídicas <sup>3</sup> )		
Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input type="checkbox"/>	DNI y/o RUC:
Nombre o Razón Social completos:		
Dirección donde desea recibir las notificaciones:		
Avenida/Calle/Pasaje/Jirón <b>Pedro Venbro</b>	Número/Departamento/Interior/Manzana/Lote <b>317 - Dpto 202</b>	Urbanización <b>Residencial Bhuacabo</b>
Distrito <b>Surco</b>	Provincia <b>Lima</b>	Departamento <b>Lima</b>
Referencias para llegar (Opcional) <b>3 cuadras de Av. Aviación continuación de Av. Villarán.</b>		
Actividad empresarial o profesional del Denunciante <b>Ingeniero Civil</b>		
¿Realizaba actividad empresarial o profesional cuando se produjeron los hechos que motivaron la denuncia? <b>Si</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>No</b> <input type="checkbox"/>		
¿Qué actividad empresarial o profesional realizaba? <b>Consultor de Obra Pública - Distribuidor de Veintidós de Octubre Pisos</b>		
¿Era microempresario cuando se suscitaron los hechos que motivaron la denuncia (adjuntar los documentos que acreditan dicha condición <sup>4</sup> ) <b>Si</b> <input type="checkbox"/> <b>No</b> <input type="checkbox"/>		



2. DATOS DEL PROVEEDOR DENUNCIADO<sup>5</sup>

Nombre completo si es persona natural / Denominación o razón social si es persona jurídica (Opcional) <b>ARHONHY INMOBILIARIA SAC.</b>			Encargado: <b>Ed</b>
o Número de RUC del proveedor denunciado <b>20548491263</b>			Fecha: <b>05.03.18</b>
DOMICILIO DEL PROVEEDOR DENUNCIADO (Opcional)			Visto: <b>R202</b>
Avenida/Calle/Pasaje/Jirón <b>Los Jardines</b>	Número/Departamento/Interior/Manzana/Lote <b>185</b>	Urbanización <b>Monterrico de Ate</b>	Obs:
Distrito: <b>Ate</b>	Provincia: <b>Lima</b>	Departamento: <b>Lima</b>	

<sup>1</sup> En caso de existir más de un (1) denunciante, complete los datos de cada uno de ellos en el Formato de Denuncia de Protección al Consumidor y adjúntelo.  
<sup>2</sup> Se puede realizar mediante carta poder simple.  
<sup>3</sup> La representación legal de las personas jurídicas puede acreditarse mediante una declaración jurada. Ello sin perjuicio de presentar los poderes de representación si así lo desea el denunciante.  
<sup>4</sup> Algunos ejemplos de documentos que permiten acreditar la calidad de microempresario son los Estados Financieros Auditados o la Declaración de Impuesto a la Renta del ejercicio correspondiente.  
<sup>5</sup> En caso de existir más de un (1) denunciado, complete los datos de cada uno de ellos en el Formato de Denuncia de Protección al Consumidor y adjúntelo.

2

**3. TRÁMITES REALIZADOS CON ANTERIORIDAD A LA PRESENTACIÓN DE LA DENUNCIA? (opcional)**

¿Reclamó directamente al proveedor?	SÍ <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
¿A través de qué medio?	Libro de Reclamaciones <input type="checkbox"/> Verbal <input type="checkbox"/> Correo Electrónico <input type="checkbox"/> Redes Sociales <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/>
¿Reclamó ante el Servicio de Atención al Ciudadano (SAC) del Indecopi?	SÍ <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> De corresponder, señale el número del reclamo: <u>00001899-2018-100/RC</u>

**4. INFORMACIÓN DEL PRODUCTO O SERVICIO MATERIA DEL PROBLEMA**

<b>Descripción del producto o servicio</b> Indique cuál es el producto o servicio que motiva su denuncia (por ejemplo: lavadora, equipo celular, tarjeta de crédito, seguro de vida, servicio de transporte, encomienda, etc.): <u>SE compró un departamento Duplex Al P Inmobiliaris Al Monte SAC</u> <u>Edificio 317 - Depto 302 - Urb. Residencial Higuereta - Surco - Lima</u> <u>Con Deficiencias.</u>	
<b>Monto en dinero del producto o servicio</b> Monto: <u>813,600.00</u> Moneda: <u>Soles</u>	
No se puede calcular en dinero <input type="checkbox"/>	

**5. HECHOS QUE MOTIVARON LA DENUNCIA CONTRA PROVEEDOR**

Indique de manera resumida y precisa cuáles son los defectos en el producto o servicio por los que denuncia al proveedor.

Se adjunta escrito de denuncia: SÍ  NO

Si es que usted adjunta un escrito de denuncia señalando los inconvenientes frente al uso del producto o servicio así como las fechas; omita la siguiente sección.


**6. MEDIOS PROBATORIOS QUE ADJUNTA**

Son necesarios para respaldar los hechos que originaron la denuncia. Ejemplos: documentos, grabaciones, fotos, videos, facturas, boletas, etc., que acreditarían lo que usted denuncia.


**DATOS GENERALES DE LA DENUNCIA**

Para poder atenderlo correctamente necesitamos que nos indique los siguientes datos, en caso de duda solicite orientación al personal del Indecopi

**1. DATOS DEL DENUNCIANTE<sup>1</sup>**

Nombre completo si es persona natural / Denominación o razón social si es persona jurídica <b>JOHN WILLIAM ALBERCA RIOS</b>		
DNI o Número de RUC: <b>40074974</b>	Teléfono: <b>972244696</b>	Teléfono Celular: <b>972244696</b> Correo electrónico: <b>albercariosjohn@gmail.com</b>
<b>Representante del Denunciante<sup>2</sup> (obligatorio para las personas jurídicas<sup>3</sup>)</b>		
Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input type="checkbox"/>	DNI y/o RUC:
Nombre o Razón Social completos:		
<b>Dirección donde desea recibir las notificaciones</b>		
Avenida/Calle/Pasaje/Jirón <b>Pedro Venturo</b>	Número/Departamento/Interior/Manzana/Lote <b>317 - Dpto 302</b>	Urbanización <b>Residencial Arguero</b>
Distrito <b>Surco</b>	Provincia <b>Lima</b>	Departamento <b>Lima</b>
Referencias para llegar (Opcional) <b>3 cuadras de Av. Antares continuación de Av. Villavieja</b>		
<b>Actividad empresarial o profesional del Denunciante</b> <b>Ingeniero Civil CIP 82865 - Consultor de Obras Públicas C 19103</b>		
¿Realizaba actividad empresarial o profesional cuando se produjeron los hechos que motivaron la denuncia?    Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		
¿Qué actividad empresarial o profesional realizaba? <b>Consultor de Obras Públicas Proyecto Pistas y Vados And. Nueva Esperanza y Vialidad de Ocho Rios</b>		
¿Era microempresario cuando se suscitaron los hechos que motivaron la denuncia (adjuntar los documentos que acreditan dicha condición <sup>4</sup> )    Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		

**2. DATOS DEL PROVEEDOR DENUNCIADO<sup>5</sup>**

Nombre completo si es persona natural / Denominación o razón social si es persona jurídica (Opcional) <b>ARMONIA Inmobiliaria SAC</b>		
DNI o Número de RUC del proveedor denunciado <b>20548491763</b>		
<b>DOMICILIO DEL PROVEEDOR DENUNCIADO (Opcional)</b>		
Avenida/Calle/Pasaje/Jirón <b>LOS JAZMINES</b>	Número/Departamento/Interior/Manzana/Lote <b>185</b>	Urbanización <b>Montevideo de Ate</b>
Distrito <b>Ate</b>	Provincia <b>Lima</b>	Departamento <b>Lima</b>

<sup>1</sup> En caso de existir más de un (1) denunciante, complete los datos de cada uno de ellos en el Formato de Denuncia de Protección al Consumidor y adjúntelo.  
<sup>2</sup> Se puede realizar mediante carta poder simple.  
<sup>3</sup> La representación legal de las personas jurídicas puede acreditarse mediante una declaración jurada. Ello sin perjuicio de presentar los poderes de representación si así lo desea el denunciante.  
<sup>4</sup> Algunos ejemplos de documentos que permiten acreditar la calidad de micro empresario son los Estados Financieros Auditados o la Declaración de impuesto a la renta del ejercicio correspondiente.  
<sup>5</sup> En caso de existir más de un (1) denunciado, complete los datos de cada uno de ellos en el Formato de Denuncia de Protección al Consumidor y adjúntelo.


**7. MEDIDAS CORRECTIVAS QUE SOLICITA**

Solución que espera recibir por parte del proveedor. Ejemplos: reparación/cambio del producto; devolución del dinero pagado por el producto o servicio; entrega de la información solicitada; entrega del producto; devolución del dinero cobrado en exceso; anulación de deuda, atención del reclamo, etc.

Reparación <input type="checkbox"/>	Cambio <input type="checkbox"/>	Entrega de producto o servicio <input type="checkbox"/>	Entrega de información <input type="checkbox"/>
Atención de reclamo <input type="checkbox"/>	Devolución de contraprestación pagada <input type="checkbox"/>	Devolución del dinero cobrado en exceso <input type="checkbox"/>	
Otras <input checked="" type="checkbox"/> Solicito se haga cumplir lo de arriba en el contrato compraventa entre el Suscrito y la Empresa Denunciada Fundacion en la ciudad de Iquitos y se tomen medidas correctivas.			

**8. ASESORÍA LEGAL Y REEMBOLSO DE COSTAS Y COSTOS<sup>6</sup>**

No es necesario que usted sea asesorado o representado por un abogado para presentar este formulario ante el Indecopi. Sin embargo, si usted decide ejercer el derecho de contar con un abogado y se comprueba que el proveedor denunciado cometió una infracción administrativa en materia de consumo, el órgano resolutorio competente puede ordenar que el infractor asuma el reembolso de las costas (que son las tasas, gastos de peritajes u otros similares) y costos (honorario del abogado) del procedimiento.

Indique si usted es o será asesorado(a) por un abogado en el presente procedimiento:	SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Indique si usted solicita el reembolso de las costas y costos del presente procedimiento:	SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

**9. PAGO DE TASA POR TRAMITACIÓN DE DENUNCIA**

Usted puede adjuntar copia del comprobante por el pago de la tasa o indicar los siguientes datos de dicho documento:

N° de constancia:	Fecha de pago:
-------------------	----------------

**10. USO DE DATOS PERSONALES**

En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, le informamos que los datos personales que usted nos proporcione serán utilizados y/o tratados por el Indecopi (por sí mismo o a través de terceros), para el desarrollo de los procedimientos administrativos de protección al consumidor; actividades de supervisión, fiscalización, y prevención vinculadas a la protección del consumidor; así como para la generación de reportes y seguimiento de expedientes de uso interno y externo, pudiendo ser incorporados en un banco de datos personales de titularidad del Indecopi.


Se informa que el Indecopi podría compartir y/o usar y/o almacenar y/o transferir su información a terceras personas, estrictamente con el objetivo de realizar las actividades antes mencionadas.

Usted podrá ejercer, cuando corresponda, sus derechos de información, acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos personales en cualquier momento, a través de las mesas de partes de las oficinas del Indecopi.

<sup>6</sup> **COSTAS.-** Constituye la tasa pagada (conforme al TUPA) cuando corresponda. Las costas también incluye los conceptos de pericias e inspecciones.  
**COSTOS.-** Se refiere al pago de los honorarios profesionales del abogado.  
 En ambos supuestos, el consumidor deberá acreditar con documento indubitable haber incurrido en dichos gastos.

## 11. ÓRGANO COMPETENTE (a ser llenado por el Servicio de Atención al Ciudadano de Indecopi)

Órgano Resolutivo de Procedimientos Sumarísimo \_\_\_\_\_

Comisión de Protección al Consumidor  \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Firma del interesado o su representante  
DNI: ..... 400 84974 .....  
Fecha: 5-03-18**SOLO PARA DENUNCIAS REFERIDAS A PRODUCTOS PASIVOS DEL SISTEMA FINANCIERO (CUENTAS DE AHORROS, HABERES, CTS, DEPÓSITOS A PLAZO FIJO, ETC). (opcional)****CONSENTIMIENTO PARA EL LEVANTAMIENTO DEL SECRETO BANCARIO<sup>7</sup>**

El denunciante autoriza a través de su firma (o la de su representante, siempre que cuente con facultades expresas y suficientes) el levantamiento de su secreto bancario, para que el proveedor pueda presentar ante el Indecopi información referida al producto materia de denuncia. Dicha información será utilizada por el Órgano Resolutivo para el análisis de los hechos indicados por el denunciante y sobre los cuales tomará la decisión final correspondiente.

Esta autorización es opcional y no constituye un requisito para la presentación de la denuncia.

\_\_\_\_\_  
Firma del interesado o su representante  
DNI:.....  
Fecha:


<sup>7</sup> Dicha autorización se solicita en la medida que el artículo 140 de la Ley N° 26702 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, prohíbe a las empresas del sistema financiero suministrar cualquier información sobre las operaciones pasivas de sus clientes, a menos que medie autorización escrita de éstos.

Señor Secretario Técnico de la Comisión de Protección al Consumidor

Yo, Jhon William Alberca Rios, Ingeniero Civil CIP 82865, Consultor de OBRAS PÚBLICAS Registro C 19103 de profesión, domiciliado en Urb. Residencial Higuayeta Edificio 31A, departamento 302 - Surco - Lima, con número de celular 97 22 44696, correo electrónico albercariosjhon@gmail.com, ante Ud. Me presento respetuosamente y digo

Que, Formulo denuncia contra Armony Inmobiliaria SAC, con número de RUC 20548491763 y domicilio Calle Los JASHINEZ 185, Urb. Puente de Ste - Lima, teléfono 994644752, por las razones que a continuación paso a exponer:

- Pido ante Exponer lo siguiente a la comisión
- Se haga cumplir lo descrito en el contrato de compra venta entre el suscrito y la Empresa ARMONY en la cláusula quinta y se tomen los pedidos conexos a la empresa. Donde dice textualmente que el Vendedor deberá pagar al comprador un monto de 3/3,300.00 (tres mil trescientos y 0/100 sols) por cada mes de atraso en la entrega física posterior al 30 de noviembre del 2017.
  - El suscrito compra el Dpto en relación a la Inmobiliaria Armony, donde se compromete a entregar el inmueble Apto para vivir el día 30 de ~~NOVIEMBRE~~ del 2017.
  - El suscrito habita el inmueble el día 18 de Enero del 2018, firmando la Constancia de entrega física pero al momento de adquirir los productos de telefonía, internet, cable a la empresa claro y tubos para los foros no pudieron hacer las conexiones necesarias por no existir las instalaciones de 3 televisores los cuales fueron instalados y hasta la fecha no han sido perjudicados, Asimismo no puede contar con internet y telefonía.
  - El suscrito presentó un reclamo a TradeUp N° 000018999-2018-SAC/EC y la empresa ARMONY recibió el día 13 de febrero hace la instalación de la terminal dentro el interior del edificio y con fecha 03 de marzo recién hace la instalación de la terminal dentro el interior del edificio de Movistar.
  - Como se puede verificar en extracto de la empresa claro que no puede hacer los trabajos por no estar listos el edificio. Hasta la fecha no puedo contar con los servicios antes mencionados que son parte del confort familiar.
- A efectos de lo cual adjunto los siguientes medios probatorios:
- a) Contrato de compra venta y boleto de pago
  - b) Carta emitida por la empresa claro
  - c) Correos electrónicos del suscrito y vecinos manifestando el mismo estado.
  - d) Cartas emitidas por vecinos del edificio manifestando el mismo estado.
  - e) Fotos y planos.

  
Jhon W. Alberca Rios  
40074974

Samborja - 03-03-2018



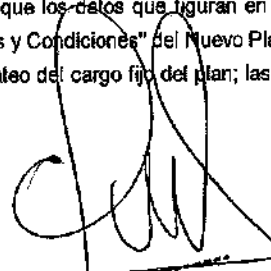
### Solicitud de Variacion de Servicios

<b>Datos del Solicitante:</b>									
Titular/Rep. Legal : <u>ALBERCA RIOS JHON WILLIAM</u>	Variación/Incidencia <u>29122257</u>								
DNI/RUC/CE/PASAPORTE: <u>10400749740</u>	Fecha de solicitud <u>16/02/2018</u>								
Codigo de Cliente / N° Telefonico / N° de Servicio: _____									
Telefono de Referencia : _____ Correo electronico: _____									
Tipo de Servicio: 3Play: <input type="checkbox"/> Móvil: <input type="checkbox"/> Claro TV Sat: <input type="checkbox"/> 2Play inalámbrico: <input type="checkbox"/> TPI <input type="checkbox"/>									
<b>1. CAMBIO DE PLAN</b>	Plan Actual: _____ Plan Nuevo: _____ Fecha de Ejecución: _____								
Para móvil: El cliente perderá sus números triados. Para acceder a la Oferta de Triación Vigente, deberá comunicarse al 123 ó ingresar a <a href="http://www.miclaro.com.pe">www.miclaro.com.pe</a> , después de 24 horas de realizado el cambio de plan. Sólo es posible realizar cambios de plan hacia Planes vigentes.									
<b>2. ALTA/BAJA DEL SERVICIO</b>	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A L T A</td> <td>Servicio _____ Servicio _____ Servicio _____</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B A J A</td> <td>Servicio _____ Servicio _____ Servicio _____</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Fecha de Ejecución: _____</td> </tr> </table>	A L T A	Servicio _____ Servicio _____ Servicio _____	B A J A	Servicio _____ Servicio _____ Servicio _____	Fecha de Ejecución: _____			
A L T A	Servicio _____ Servicio _____ Servicio _____	B A J A	Servicio _____ Servicio _____ Servicio _____						
Fecha de Ejecución: _____									
Para 3Play: En caso que el cliente cuente con el Servicio de Telefonía Fija la gestión de cobranza se realizará a los 15 días siguientes al vencimiento de la factura. En caso el cliente no cuente con el servicio de Telefonía fija, la gestión de cobranza se iniciará al día siguiente de vencida la factura.									
<b>3. CANCELACIÓN DE SERVICIO</b>	Número de Línea: _____ Cable (CID): _____ Internet (CID): _____ Fecha de Ejecución: _____								
<b>4. SOLICITUD DE EXPEDIENTE DE RECLAMO</b>	Código de Reclamo: _____ Copia Simple: <input type="checkbox"/> Copia certificada: <input type="checkbox"/> Todo el Expediente: <input type="checkbox"/> Solo Resolución: <input type="checkbox"/> Solo Cargo: <input type="checkbox"/> Medio de Envío: _____ Correo Electrónico: <input type="checkbox"/> Courier: <input type="checkbox"/> Dirección de Envío: _____								
<b>5. DETALLE DE LLAMADAS</b>	N° de Recibo: _____ Periodo Solicitado: _____ Entrantes: <input type="checkbox"/> Salientes: <input type="checkbox"/> Costo: \$/ _____								
<b>6. CAMBIO DE NUMERO</b>	Costo: \$/ _____ Fecha de Ejecución: _____ Prepago <input type="checkbox"/> Control <input type="checkbox"/> Postpago <input type="checkbox"/> Fijo <input type="checkbox"/> TPI <input type="checkbox"/>								
<b>7. ACCESO Y/O COPIA DE CONTRATO</b>	Acceso: <input type="checkbox"/> Copia: <input type="checkbox"/> Medio de Envío: _____ Correo Electrónico: <input type="checkbox"/> Courier: <input type="checkbox"/> CAC <input type="checkbox"/> Dirección de Envío: _____								
<b>OBSERVACIONES</b>	Cliente solicito el 23/01/2018 el servicio fijo, con solicitud Numero 29122257, de los cuales se rechazo solicitud porque edificio no se encontraba liberado para realizar las instalaciones.								

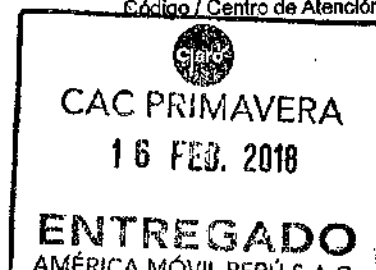
Mediante la firma de este documento, doy fe y certifico que los datos que figuran en la misma, son verdaderos. Asimismo declaro haber sido informado y haber recibido las "Características y Condiciones" del Nuevo Plan y/o Servicio contratado" incluyendo el detalle de las tarifas, así como la información respecto al prorrateo del cargo fijo del plan; las fechas de facturación y pago; y la suspensión del servicio.

  
Firma del Cliente

400 74 974  
John WILLIAM  
ALBERCA RIOS

  
Firma del Asesor  
Liliana Quiroga  
Asesor de Servicios  
América Móvil Perú S.A.C.

C18290 / Primavera  
Código / Centro de Atención



**SEÑOR NOTARIO:**

7100  
18/05/17  
12:49

6

SÍRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTROS UNA DE **COMPRA-VENTA DE BIENES FUTUROS** QUE CELEBRAN DE UNA PARTE

**ARMONHY INMOBILIARIA SAC, CON RUC N° 20548491763, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL, TELMO ELMER HIJAR BARBOZA, PERUANO, CON DNI. N° 08687692 Y GERMAN ALBERTO ARANEDA NUÑEZ, CHILENO, CARNET DE EXTRANJERIA NO 001049392; SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N° 12867493 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA, AMBOS CON DOMICILIO ACTUAL SOLO PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE LOS JAZMINES N° 185, URBANIZACION MONTERRICO DE ATE, DISTRITO DE ATE, DEPARTAMENTO Y PROVINCIA DE LIMA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL VENDEDOR", Y DE LA OTRA PARTE:**

**JHON WILLIAM ALBERCA RIOS, PERUANA, CON DNI N° 40074974, DE ESTADO CIVIL CASADO, CON DOMICILIO EN URBANIZACIÓN EDUCADORES MZ. A LOTE 19, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PIURA; EN CALIDAD DE "EL COMPRADOR"; BAJO LOS SIGUIENTES TÉRMINOS Y CONDICIONES:**

**PRIMERO.- ANTECEDENTES:**

**EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN:**

**AVENIDA PEDRO VENTURO MANZANA B' LOTE 12 URBANIZACION RESIDENCIAL HIGUERETA - SEXTA ETAPA, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, DEPARTAMENTO Y PROVINCIA DE LIMA; EL CUAL SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA N° 44776715 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, EN LO SUCESIVO "EL TERRENO".**

**TITULARIDAD QUE CORRE INSCRITA EN EL ASIENTO C0003 DE LA REFERIDA PARTIDA.**

**SEGUNDO.-OBJETO:**

**SOBRE EL TERRENO, EL VENDEDOR ESTA CONSTRUYENDO UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE CINCO PISOS CONFORMADO POR 9 DEPARTAMENTOS Y 20 ESTACIONAMIENTOS Y 9 DEPOSITOS.**

**TERCERO.-**

**POR EL PRESENTE CONTRATO EL VENDEDOR SE OBLIGA A TRANSFERIR A FAVOR DE EL COMPRADOR EL DEPARTAMENTO N° 302 CON UN AREA CONSTRUIDA 126.7 M2**

9





2

APROXIMADO Y ESTACIONAMIENTO ASIGNADO CON **NÚMERO 3** UBICADO EN EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO, EN ADELANTE **LOS INMUEBLES**.

**CUARTO.**- DEL PRECIO:

EL PRECIO DE VENTA PACTADO DE COMUN ACUERDO ENTRE LAS PARTES POR **LOS INMUEBLES** MATERIA DE VENTA ASCIENDE A LA SUMA DE: DEPARTAMENTO 302: S/778,000.00 (SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL Y 0/00 SOLES) Y ESTACIONAMIENTO NUMERO 3: S/ 35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL Y 0/00 NUEVOS SOLES), SUMANDO EN CONJUNTO **S/ 813,600.00 (OCHOCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS Y 00/100 SOLES)** LOS CUALES SE CANCELARAN DE LA SIGUIENTE MANERA:

- **4.1.- S/81,360.00 (OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y 00/100 SOLES)** QUE SE DAN POR CANCELADOS CON ANTERIORIDAD A ESTA MINUTA, CON RECURSOS PROPIOS DE EL COMPRADOR. ; DECLARAMOS HABERLOS RECIBIDO DANDO CONFORMIDAD Y DECLARANDO PLENO EFECTO CANCELATORIO A PLENA SATISFACCIÓN DE LAS PARTES, DEJANDO CONSTANCIA DE ELLO CON SUS SOLA FIRMA PUESTA AL FINAL DE LA PRESENTE MINUTA.

- **4.2.- S/732.240.00 (SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y 00/100 SOLES)** QUE SERAN CANCELADOS MEDIANTE UN CREDITO HIPOTECARIO DE BANCO LOCAL CUYO DESEMBOLSO SE HARA EFECTIVO AL MOMENTO DE LA SUBSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE ESTABLECIENDOSE COMO FECHA MAXIMA UN PLAZO NO SUPERIOR A 60 DIAS HABILIS DESDE LA FIRMA DE ESTE CONTRATO, DICHO MONTO QUEDA TOTALMENTE CANCELADO, A SATISFACCIÓN DE LAS PARTES.

**QUINTO:**

LAS CARACTERISTICA DEL DEPARTAMENTO ESTAN DETALLADOS EN EL **ANEXO 1** QUE FORMARA PARTE INTEGRANTE DE LA PRESENTE MINUTA.

LA ENTREGA FISICA DE **LOS INMUEBLES** MATERIA DE VENTA SERA EN UN PLAZO NO MAYOR AL 30 DE DICIEMBRE DEL 2017, POR ACUERDO DE LAS PARTES EL VENDEDOR DEBERÁ PAGAR AL COMPRADOR UN MONTO DE S/3,300.00 (TRES MIL TRESCIENTOS Y 0/00 SOLES) POR CADA MES DE ATRASO EN LA ENTREGA FISICA POSTERIOR AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017.

A PARTIR DE LA ENTREGA FISICA DE **LOS INMUEBLES** MATERIA DE VENTA, EL **COMPRADOR** ASUMIRA LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y MUNICIPALES DE LOS MISMOS.

9  

### CONTRATO DE SEPARACION COMPRA-VENTA DE DEPARTAMENTO

Comparece **ARMONHY INMOBILIARIA SAC.**, con RUC N° 20548491763, debidamente representado por su Gerente General don **TELMO ELMER HIJAR BARBOZA**, peruano, empresario, casado, con DNI. N° 08687692 y su Apoderado don **GERMAN ALBERTO ARANEDA NUÑEZ**, chileno, empresario, casado, con Carnet de Extranjeria N° 001049392, según poder inscrito en la Partida Electrónica N° 12867493 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; ambos con domicilio actual (solo para estos efectos), en la **CALLE LOS JAZMINES N° 185, URBANIZACION MONTEERRICO DE ATE, DISTRITO DE ATE, DEPARTAMENTO Y PROVINCIA DE LIMA**, a quienes en lo sucesivo se le denominara "EL VENDEDOR":

He recibido de **CLIENTE JHON WILLIAM ALBERCA RIOS** futuro comprador con **Documento nacional de Identidad n°40074974**, domiciliado en Urb. Educadores Mz. A Lt. 19, provincia y departamento de Piura; la cantidad de S/ 15,000. Nuevos soles- depositados en la cuenta corriente de titularidad de Armonhy Inmobiliaria SAC en nuevos soles n° 1942018480086 del Banco de Crédito BCP, en calidad de separación de un departamento (bien futuro) ubicado en Tercer Piso asignado con n° 302; de la propiedad de Pedro Venturo 321, Santiago de Surco, departamento de Lima.

**Clausula primera: antecedentes:**

El vendedor, es propietario del inmueble (bien futuro), ubicado en Avda Pedro Venturo Lote 12 Manzana B distrito de Santiago de Surco, departamento de Lima, cuyo dominio está inscrito en la partida n° 44776715 del registro de la propiedad de Lima; sobre esta propiedad se edifica un edificio de 9 departamentos respecto del cual los compradores expresan su conocimiento y conformidad. La edificación del edificio multifamiliar finalizará sus obras el 30/11/2017.

**Clausula segunda: objeto:**

Por medio de un futuro contrato de compra venta, el vendedor dará en venta real y enajenación perpetúa a favor del comprador el siguiente bien (en adelante denominado, el inmueble):

Departamento asignado con el n° 302 (piso 3), con un área de dominio exclusivo de 126.70 m2 aproximadamente que forma parte integrante del edificio más estacionamiento asignado con número 03 ubicado en primer nivel de edificio.

Ambas partes declaran que entre el valor del inmueble que se transfiere y el precio pactado existe la más perfecta y justa equivalencia y que si existiera alguna diferencia de más o de menos, se harán de ella mutua gracia y recíproca donación.

Se incorporan como parte integral de este contrato plano de distribución del departamento, plano del estacionamiento y cuadro de acabados.

**Clausula tercera: precio:**

El precio de venta pactado de común acuerdo entre las partes asciende a la suma de S/813,600(ochocientos trece mil seiscientos soles), que serán pagados en la siguiente forma:  
-Valor Inicial S/122,040 (Ciento veintidós mil cuarenta soles): se cancela de la siguiente manera:

**SEXTO.-**

LAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN QUE ENTRE LOS INMUEBLES QUE SE VENDEN Y EL PRECIO QUE SE PAGA EXISTE JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA Y QUE SI HUBIERA ALGUNA DIFERENCIA DE MAS O DE MENOS QUE AL PRESENTE NO PERCIBEN, SE HACEN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A TODA ACCION, EXCEPCION Y PLAZO PARA INTERPONERLOS QUE PUEDAN INVALIDAR LOS EFECTOS LEGALES DE LA COMPRA VENTA.

**SETIMO:**

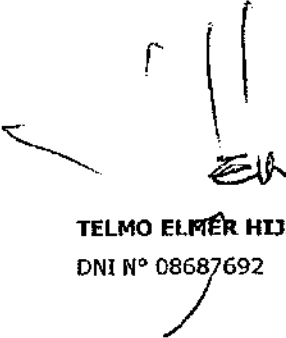
EL VENDEDOR DECLARA QUE EL TERRENO SE ENCUENTRA AL MOMENTO DE CELEBRARSE ESTE CONTRATO LIBRE DE TODA CARGA, GRAVAMEN, DERECHO REAL DE GARANTIA, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL Y EN GENERAL DE TODO ACTO O CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDA, PRIVE O LIMITE LA LIBRE DISPONIBILIDAD, Y/O EL DERECHO DE PROPIEDAD, POSESION O USO DEL BIEN. NO OBSTANTE EL VENDEDOR SE OBLIGA AL SANEAMIENTO POR EVICCION, QUE COMPRENDERA TODOS LOS CONCEPTOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 1495 DEL CODIGO CIVIL.

**OCTAVO.-**

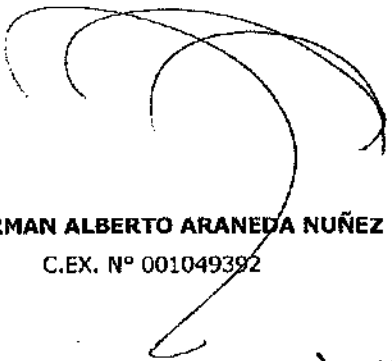
ES DE CARGO DE EL COMPRADOR LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES DEL PRESENTE CONTRATO, ASI COMO EL PAGO DE ALCABALA EN EL CASO ESTUVIERA AFECTO.

**NOVENO.-**

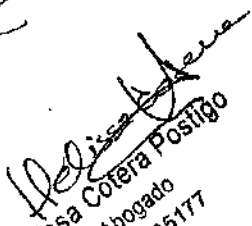
EN TODO LO NO PREVISTO POR LAS PARTES EN EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS SE SOMETEN A LA JURISDICCION DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE LIMA Y A LO ESTABLECIDO POR LAS NORMAS DEL CODIGO CIVIL Y DEMAS DEL SISTEMA JURIDICO QUE RESULTEN APLICABLES. LIMA, 5 DE MAYO DEL 2017.

  
TELMO ELMÉR HIJAR BARBOZA  
DNI N° 08687692

ARMONHY INMOBILIARIA SAC  
EL VENDEDOR

  
GERMAN ALBERTO ARANEDA NUÑEZ  
C.EX. N° 001049392

  
JHON WILLIAM ARBERCA RIOS  
DNI N° 40074974  
EL COMPRADOR

  
Melissa Cotera Posligo  
Abogado  
CAL. 35177

- Pago de separación de S/.15, 000 nuevos soles, cancelados a la firma de este contrato
- Pago en 06 cuotas mensuales de S/. 17,840 (diez y siete mil ochocientos cuarenta soles) a partir del 15 de mayo del 2017 hasta el 15 de Octubre del 2017.

-Cuota final: S/691,560 (seiscientos noventa y uno mil quinientos sesenta soles) que será cancelados por la compradora con crédito hipotecario en un plazo no superior a 90 días de la firma de este contrato.

Clausula cuarta: validez de la separación: El presente contrato de separación de departamento tendrá validez por 120 días plazo para la firma del contrato de compra-venta del mismo.

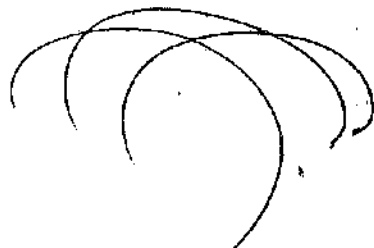
Clausula quinta: formalización: Al formalizarse el contrato de compra –venta de departamento en la fecha convenida, la separación pasara a formar parte integrante del contrato compra-venta.

Clausula sexta: penalidad: En caso de que el comprador no acceda al crédito solicitado al banco se le devolverá el íntegro de la separación. Si el comprador no presenta la documentación solicitada por el banco en el plazo de validez del presente documento, o si el comprador se retracta de la compra por otro motivo, se establece una multa de S/ 3.000 Soles a favor de Armonhy Inmobiliaria SAC. Por el concepto de gastos operativo-administrativos y/o perjuicios.


Armonhy Inmobiliaria SAC tiene como fecha de término de obra el 30 de Noviembre de 2017, a partir de ese momento se considera un plazo de 90 días adicionales para la recepción municipal.

Si eventualmente la fecha de entrega del inmueble al comprador es posterior a la fecha 30 de Noviembre, la inmobiliaria cancelará por atraso la suma de US\$ 1.000- (un mil Dólares Americanos) mensual hasta la fecha de entrega y recepción del predio a favor de la compradora.

Lima, 12 de abril de 2017





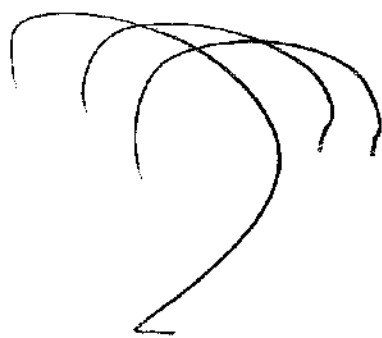
Telmo Hajar B.-Germán Araneda N.  
Armonhy Inmobiliaria SAC

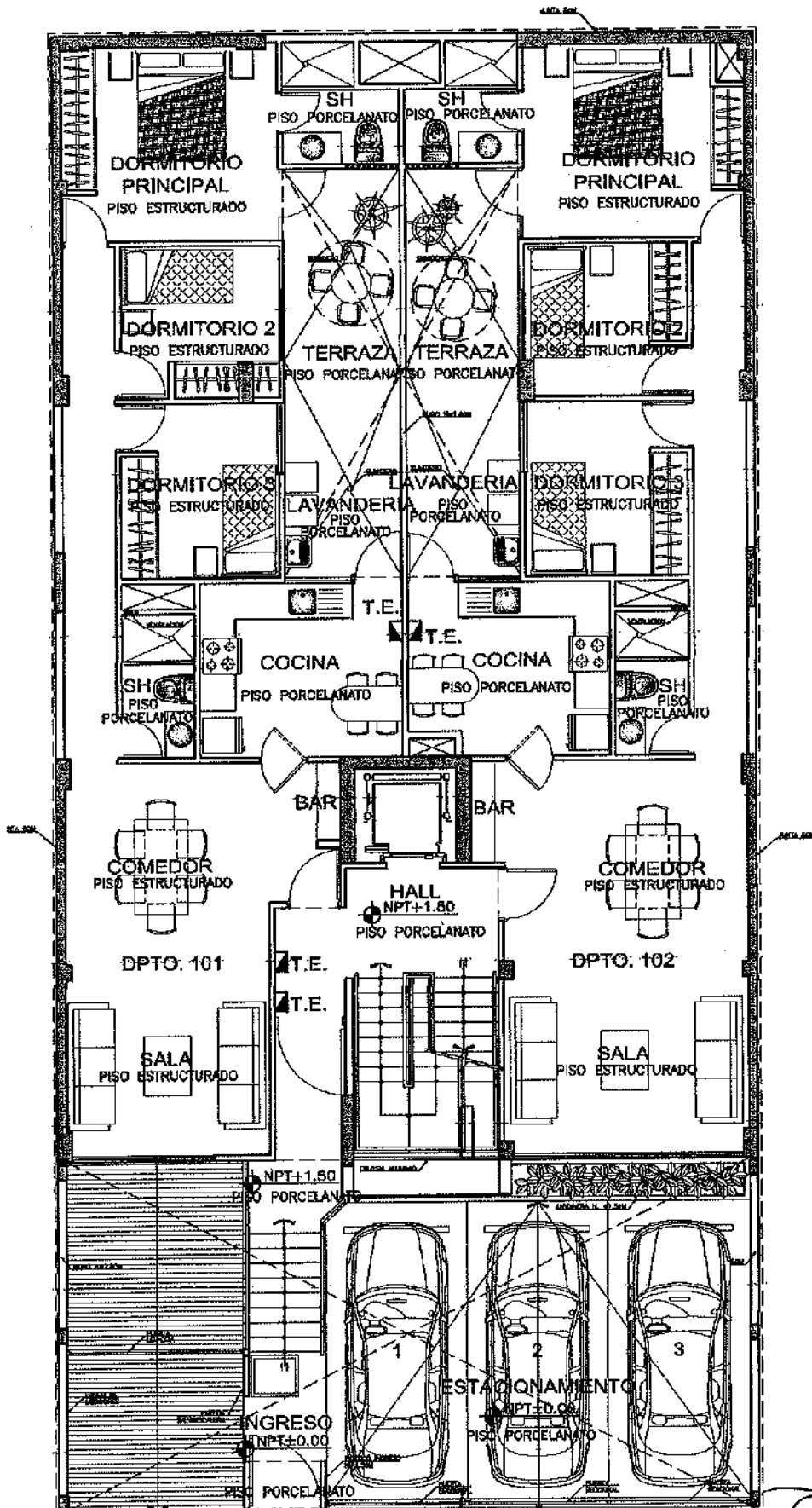


Jhon William Alberca Ríos  
DNI N° 40074974

Detalle de acabados - DPTO.302 DUPLEX - Edificio Residencial Buenavista en Surco		
Nº	Ambiente	Descripción
<b>100.00</b>	<b>Sala Comedor</b>	
101.00	Pisos	Piso estructurado 10 mm
102.00	Muros y Techos	Pintado en latex Vencedor y/o Duralatex color blanco, empastado y pintado
103.00	Ventanas	Marcos de aluminio gris y vidrio templado de 6mm, 8mm y 10mm ,corredizo los que tienen acceso a balcón
<b>200.00</b>	<b>SH de Visita</b>	
201.00	Piso	Porcelanato 60x60 marca Celima
202.00	Muros	Enchape hasta 1.20m en mayolica Blanco America de primera calidad de 40 x40
203.00	Ventanas	Marcos de aluminio gris y vidrio crudo traslucido de 4mm
204.00	Tablero	Tablero en concreto armado de 7cm, recubierto con plancha marmol
205.00	Grifería	Grifería Trebol tipo mezcladora linea estandar minimalista
206.00	Inodoro	Inodoro Sifon Jet blanco con valvula al centro del tanque y asiento de acrílico
207.00	Lavatorio	Lavatorio empotrado marca ladena , mueble bajo ( no al piso) enchapado en madera huayruro
<b>300.00</b>	<b>SH del Dormitorio Principal</b>	
301.00	Pisos	Porcelanato 60x60 marca Celima
302.00	Muros	Enchape hasta 1.50m (en la ducha la altura sera de 2.10m) en mayolica Blanco America de primera calidad de 40x40
303.00	Ventanas	Marcos de aluminio gris y vidrio crudo traslucido de 4mm
304.00	Tablero	Tablero en concreto armado de 7cm, recubierto con plancha marmol
305.00	Grifería	Grifería Trebol tipo mezcladora linea estandar minimalista
306.00	Inodoro	Inodoro Sifon Jet blanco con valvula al centro del tanque y asiento de acrílico
307.00	Lavatorio	Lavatorio empotrado marca ladena , mueble bajo ( no al piso) enchapado en madera huayruro
<b>400.00</b>	<b>Cocina</b>	
401.00	Piso	Porcelanato 60x60 marca Celima
402.00	Muros	Enchape pared en zona de reposteros en mayolica Blanco America de primera calidad de 40x40
403.00	Ventanas	Marcos de aluminio gris y vidrio crudo traslucido de 6mm
404.00	Reposteros altos	Melamina de 18mm con canto grueso, tablero en melamine antihumedad ,puertas en melamine de 18mm color blanco
405.00	Reposteros inferiores	Melamina de 18mm con canto grueso, tablero en melamine antihumedad ,puertas en melamine de 18mm roble maldado
406.00	Tablero	Tablero en cuarzo en toda la plataforma
407.00	Lavadero	Lavadero de acero inoxidable de 01 poza marca Trebol
<b>500.00</b>	<b>Patio/Terraza</b>	
501.00	Piso	Piso verde olivo Celima
502.00	Muros	Pintado en latex Vencedor y/o Duralatex
<b>600.00</b>	<b>Dormitorios</b>	
601.00	Pisos	Piso estructurado 18 mm
602.00	Muros y Techos	Pintado en latex Vencedor y/o Duralatex color blanco, empastado y pintado
603.00	Ventanas	Marcos de aluminio gris y vidrio templado traslucido de 6mm y 8mm
604.00	Closets	Melamina de 18mm color blanco, tirador de metal , puertas MDF pintado al duco
<b>700.00</b>	<b>Generales</b>	
701.00	Puertas	Puertas contrapleocadas con cerradura aluminizada
702.00	Barandas en balcones	Barandas balaustras metalicos cuadrados con diseño y horizontales metalicos de separacion cada 30cm
703.00	escalera	Diseño minimalista enchapado en porcelanato antideslizante
704.00	fachada	Acabado texturado tipo madera, celosia vertical cubierta de vegetación.
705.00	pórtico de ingreso	Acabado texturado tipo madera, puertas de vidrio templado con sistema de freno hidráulico al piso marca Sevax
<b>800.00</b>	<b>Electrodomésticos</b>	<b>CAMPANA FIN DE PRE-VENTA</b>
801.00	Cocina	Encimera de 04 hornillas a gas marca BOSCH
802.00	Cocina	Horno eléctrico empotrado al mueble marca BOSCH
803.00	Lavandería	Centro de lavado marca MABE

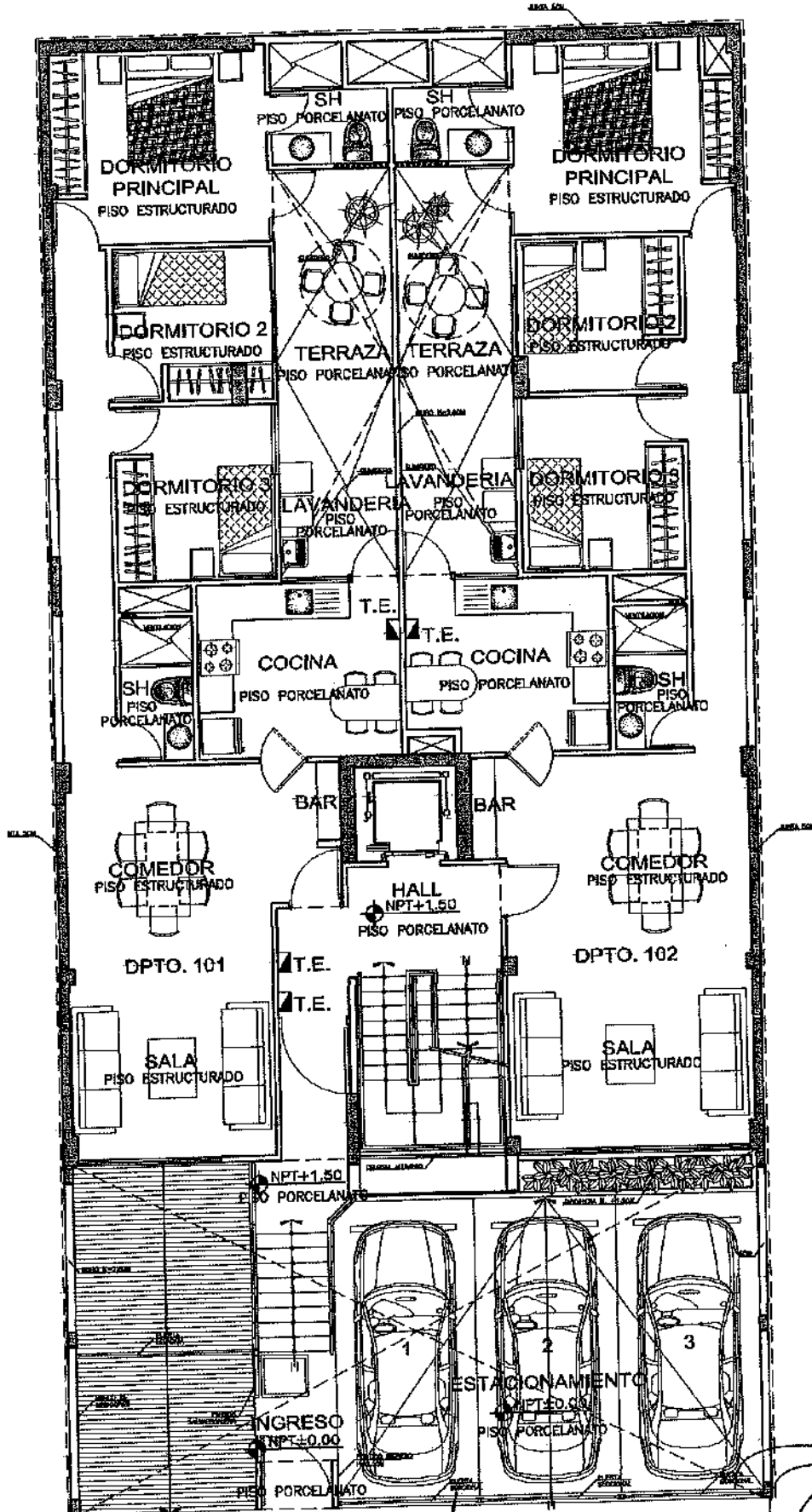

  
 Telmo Hijar B.





1ER NIVEL  
 ESC. :1/75

*ED*  
 Temo Hip B.



1ER NIVEL  
 ESC. :175

Telmo Hipar B.







Fwd: Observaciones

Recibidos x

jhon willy alberca rios <jhon\_gym\_1@hotmail.com>

18:02  
(hace 0 minutos )

Descarga Outlook para iOS

**From:** Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L. <telmo.hajar@advance-asoc.com>  
**Sent:** Wednesday, January 31, 2018 2:49:03 PM  
**To:** 'jhon willy alberca rios'; 'German Araneda'; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.'; 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA'  
**Subject:** RE: Observaciones

Estimado Sr

Los ductos para Telefonía y señal de cable plenamente implementados como corresponde, ahora bien, los técnicos de Telefonía, Movistar, Cable Magico o cualquier otro concesionario de servicio desean es q las instalaciones tengan la guía para q ellos cableen de forma mucho mas sencilla para sus intereses, **es evidente q es un error pedir q las guías estén colocadas cuando es labor exclusivamente del instalador como es q implementa su cableado** ,,,,,nuestra responsabilidad como Constructora solo abarca el ducto.

Si la inquietud de los Sres de Movistar persiste le agradezco le proporcione mi Numero Celular (al pie en mi firma) para poder discutir el tema Técnicamente

Gracias

**Telmo Hajar Barboza**  
C. 999 913 380 | RPM #938510 | N. 400\*4647  
C. COL. 313 838 0130  
[telmo.hajar@advance-asoc.com](mailto:telmo.hajar@advance-asoc.com)

**De:** jhon willy alberca rios [mailto:jhon\_gym\_1@hotmail.com]  
**Enviado el:** miércoles, 31 de enero de 2018 2:28 p. m.  
**Para:** German Araneda; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.'; 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA'  
**CC:** 'Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.'  
**Asunto:** Re: Observaciones

Con respecto al teléfono cable e internet, han venido nuevamente Telefonía no pueden hacer las instalaciones por qué no hay ningún cable en las cajas, todo debió quedar listo por su representada cuando entregó el edificio, los puntos de telefonía, cable, internet están de adorno.adjunto fotos



Se tomarán las medidas correctivas, con aprecio señor ALBERCA.

Descarga [Outlook para iOS](#)

---

**From:** jhon willy alberca rios <jhon\_gym\_1@hotmail.com>  
**Sent:** Wednesday, January 31, 2018 11:46:46 AM  
**To:** German Araneda; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.'; 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA'  
**Cc:** 'Telmo Híjar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.'  
**Subject:** Re: Observaciones

Bueno con respecto al compromiso de la compra de los equipos en ningún momento me comunicaron que yo debía instalarlos, para que sea esto factible el mismo comprador solicita la instalación de su equipo, según constatación en obra por los mismos técnicos de la empresa MABE no han podido instalar POR FALTA DE ACCESORIOS, de la lavadora secadora y mala instalación de puntos de agua y desagüe, si todo estuviera correcto ellos ya lo hubieran instalado, sea el caso que solicite o no la instalación . PARA EL DÍA DE HOY SE COMPROMETIERON A SOLUCIONAR el tema de la instalación de no ser así , se tomarán las acciones pertinentes.  
CON APRECIO SEÑOR ALBERCA.

Descarga [Outlook para iOS](#)

---

**From:** German Araneda <germanaraneda@armonhy.com.pe>  
**Sent:** Wednesday, January 31, 2018 9:43:44 AM  
**To:** 'jhon willy alberca rios'; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.'; 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA'  
**Cc:** 'Telmo Híjar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.'  
**Subject:** RE: Observaciones

Estimado Sr Alberca , para mayor claridad de nuestros compromisos informamos :

1. No es posible colocar ningún tipo de cobertura en los estacionamientos frontales al edificio , según normativa actual definida por la municipalidad de Santiago de Surco

- 18
2. Se solicitará a nuestro contratista revisar tema eléctrico .
  3. El sembrado de grass se realizara en los próximos 10 días
  4. Si bien nosotros ofrecimos los equipos mencionados , nos estaba considerada su instalación , estamos colaborando con disponer de equipos solicitados por el proveedor .
  5. La certificación de nuestros materiales se entrega al disponer del expediente técnico que formalmente se entrega a junta de propietarios , esto esperamos realizarlo en un plazo de 30 días .
  6. Nuestra empresa no realiza gestión para conexión de TV cable , telefonía o cualquier otro servicio requerido por los propietarios , es nuestra función disponer de los ductos necesarios para la canalización , de ser necesario firmaremos las cartas requeridas por el proveedor para que realice la instalación adecuada .
  7. Como le informamos en mail anterior estamos en proceso de recepción municipal e independización en Sunart , fruto de esto ya la junta de propietarios podrá asumir la gestión del edificio.

Saludos .

Germán Araneda N.

**De:** jhon willy alberca rios [mailto:[jhon\\_gym\\_1@hotmail.com](mailto:jhon_gym_1@hotmail.com)]

**Enviado el:** martes, 30 de enero de 2018 8:57 p. m.

**Para:** German Araneda <[germanaraneda@armonhy.com.pe](mailto:germanaraneda@armonhy.com.pe)>; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.' <[ventas@armonhy.com.pe](mailto:ventas@armonhy.com.pe)>; 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA' <[arq.villacorta@armonhy.com.pe](mailto:arq.villacorta@armonhy.com.pe)>

**CC:** 'Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.' <[telmo.hajar@advance-asoc.com](mailto:telmo.hajar@advance-asoc.com)>

**Asunto:** Re: Observaciones

1. Durante la reunión sostenida entre el arquitecto , el señor German , el suscrito y mi PADRE , fue compromiso de su representada colocar una malla en la parte superior de la cochera comprada.

2.se deben solucionar las instalaciones eléctricas del departamento, dado que los interruptores no tienen conmutación y tampoco conexión con braquetes en baños y luces del mini bar.

3.El sembrado de grass en la parte delantera de la cochera, es un peligro que puede ocasionar fracturas.

4.Durante la reunión sostenida antes de la compra del departamento, su representada ofreció venderme la cocina y la lavadora secadora instaladas por un monto de 10,000.00 (Diez mil nuevos soles). De no adquirir dichos equipos me descontarían esa cantidad de dinero del monto total contractual, para lo cual tome la decisión de adquirirlos.Y hasta la fecha no se instala la lavadora secadora viéndome afectado.

5.El suscrito solicitó a la arquitecta los certificados de garantía de vidrios de seguridad de los vidrios templados como las mamparas y el resto de vidrios.

6.El suscrito se apersono a las empresas concesionarias de CLARO Y MOVISTAR, para las conexiones de telefonía, internet, cable, condición que no fue aceptada dado que aducen que de parte de su representada deben solicitar la conexión de la red troncal hacia el interior del edificio, según conversación con la arquitecta ya lo hicieron solicitó copia de dicha documentación para llevarlos a las empresas.

Quedó de su atención.

Con aprecio señor Alberca.

19  
Descarga [Outlook para iOS](#)

---

**From:** jhon willy alberca rios <[jhon\\_gym\\_1@hotmail.com](mailto:jhon_gym_1@hotmail.com)>  
**Sent:** Tuesday, January 30, 2018 8:40:52 PM  
**To:** German Araneda; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.'; 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA'  
**Cc:** 'Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.'  
**Subject:** Re: Observaciones

Por error de envío no pude adjuntar las observaciones adicionales a las adjuntas en el documento de conformidad, el cual tiene la arquitecta:

Descarga [Outlook para iOS](#)

---

**From:** German Araneda <[germanaraneda@armonhy.com.pe](mailto:germanaraneda@armonhy.com.pe)>  
**Sent:** Tuesday, January 30, 2018 6:20:53 PM  
**To:** 'jhon willy alberca rios'; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.'; 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA'  
**Cc:** 'Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.'  
**Subject:** RE: Observaciones

Favor Katherine hagamos un resumen de las observaciones Presentadas por el Sr Alberca y cuales están pendientes de resolver .

Saludos ..  
Germán

**De:** jhon willy alberca rios [[mailto:jhon\\_gym\\_1@hotmail.com](mailto:jhon_gym_1@hotmail.com)]  
**Enviado el:** martes, 30 de enero de 2018 5:39 p. m.  
**Para:** [germanaraneda@armonhy.com.pe](mailto:germanaraneda@armonhy.com.pe); 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.' <[ventas@armonhy.com.pe](mailto:ventas@armonhy.com.pe)>; 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA' <[arg.villacorta@armonhy.com.pe](mailto:arg.villacorta@armonhy.com.pe)>  
**Asunto:** Observaciones

Buenas tardes señores, la presente es para mostrarles mi inconformidad con respecto a la entrega del departamento por su representada, dado que al recibirlo se encontraron observaciones las cuales se plasmaron en el documento que la arquitecta me hizo firmar en conformidad, se escribieron en la parte posterior de las cuales hasta la fecha no han sido levantadas, así mismo en el estadia me ha dado cuenta que existen más observaciones tales como las detalló a continuación:

Según acuerdo entre el suscrito el señor German y el arquitecto

Descarga [Outlook para iOS](#)

- 20
2. Se solicitará a nuestro contratista revisar tema eléctrico .
  3. El sembrado de grass se realizara en los próximos 10 días
  4. Si bien nosotros ofrecimos los equipos mencionados , nos estaba considerada su instalación , estamos colaborando con disponer de equipos solicitados por el proveedor .
  5. La certificación de nuestros materiales se entrega al disponer del expediente técnico que formalmente se entrega a junta de propietarios , esto esperamos realizarlo en un plazo de 30 días .
  6. Nuestra empresa no realiza gestión para conexión de TV cable , telefonía o cualquier otro servicio requerido por los propietarios , es nuestra función disponer de los ductos necesarios para la canalización , de ser necesario firmaremos las cartas requeridas por el proveedor para que realice la instalación adecuada .
  7. Como le informamos en mail anterior estamos en proceso de recepción municipal e independización en Sunart , fruto de esto ya la junta de propietarios podrá asumir la gestión del edificio.

Saludos .

Germán Araneda N.

**De:** jhon willy alberca rios [mailto:[jhon\\_gym\\_1@hotmail.com](mailto:jhon_gym_1@hotmail.com)]

**Enviado el:** martes, 30 de enero de 2018 8:57 p. m.

**Para:** German Araneda <[germanaraneda@armonhy.com.pe](mailto:germanaraneda@armonhy.com.pe)>; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.' <[ventas@armonhy.com.pe](mailto:ventas@armonhy.com.pe)>; 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA' <[arg.villacorta@armonhy.com.pe](mailto:arg.villacorta@armonhy.com.pe)>

**CC:** 'Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.' <[telmo.hajar@advance-asoc.com](mailto:telmo.hajar@advance-asoc.com)>

**Asunto:** Re: Observaciones

1. Durante la reunión sostenida entre el arquitecto , el señor German , el suscrito y mi PADRE , fue compromiso de su representada colocar una malla en la parte superior de la cochera comprada.

2.se deben solucionar las instalaciones eléctricas del departamento, dado que los interruptores no tienen conmutación y tampoco conexión con braquetes en baños y luces del mini bar.

3.El sembrado de grass en la parte delantera de la cochera, es un peligro que puede ocasionar fracturas.

4.Durante la reunión sostenida antes de la compra del departamento, su representada ofreció venderme la cocina y la lavadora secadora instaladas por un monto de 10,000.00 (Diez mil nuevos soles). De no adquirir dichos equipos me descontarían esa cantidad de dinero del monto total contractual, para lo cual tome la decisión de adquirirlos.Y hasta la fecha no se instala la lavadora secadora viéndome afectado.

5.El suscrito solicitó a la arquitecta los certificados de garantía de vidrios de seguridad de los vidrios templados como las mamparas y el resto de vidrios.

6.El suscrito se apersono a las empresas concesionarias de CLARO Y MOVISTAR, para las conexiones de telefonía, internet, cable, condición que no fue aceptada dado que aducen que de parte de su representada deben solicitar la conexión de la red troncal hacia el interior del edificio, según conversación con la arquitecta ya lo hicieron solicitó copia de dicha documentación para llevarlos a las empresas.

Quedó de su atención.

Con aprecio señor Alberca.

Descarga [Outlook para iOS](#)

---

**From:** German Araneda <[germanaraneda@armonhy.com.pe](mailto:germanaraneda@armonhy.com.pe)>

**Sent:** Wednesday, January 31, 2018 2:52:24 PM

**To:** 'Jhon Willy Alberca Rios'

**Cc:** 'Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.'

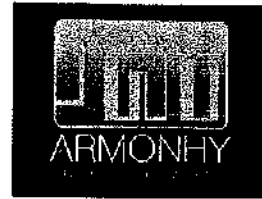
**Subject:** RE: Observaciones

Señor Alberca , yo le recomiendo que en beneficio de nuestra relación no utilice un tono inapropiado .

De continuar estas comunicaciones yo prefiero que todo venga a través de carta formal a nuestro domicilio legal y nosotros daremos respuesta en los mismos términos .

No estoy acostumbrado a un trato con amenazas o ironías .

Germán Araneda



INMOBILIARIA ARMONHY SAC

LOS JAZMINES 185 ATE LIMA

Lima 12 de Octubre del 2017

### CONFIRMACIÓN DE PAGO

**Germán Alberto Araneda Nuñez CE 001049392**, representante legal de Inmobiliaria Armonhy SAC, según lo establecido en inscripción de partida literal **11293670**, RUC 20548491763 domiciliado en calle Los Jazmines número 185 Urbanización los parques de Monterrico, Distrito Ate, Lima certifica que ya han sido canceladas las obligaciones que a continuación se detallan .

12/04/2017	BUENAVISTA	ALBERCA RIOS JHON WILLIAM	40074974	S/	15,000.00	PAGADO
30/05/2017	BUENAVISTA	ALBERCA RIOS JHON WILLIAM	40074974	S/	11,060.00	PAGADO
15/06/2017	BUENAVISTA	ALBERCA RIOS JHON WILLIAM	40074974	S/	11,060.00	PAGADO
3/08/2017	BUENAVISTA	ALBERCA RIOS JHON WILLIAM	40074974	S/	11,060.00	PAGADO
15/08/2017	BUENAVISTA	ALBERCA RIOS JHON WILLIAM	40074974	S/	11,060.00	PAGADO
15/09/2017	BUENAVISTA	ALBERCA RIOS JHON WILLIAM	40074974	S/	11,060.00	PAGADO
15/10/2017	BUENAVISTA	ALBERCA RIOS JHON WILLIAM	40074974	S/	11,060.00	PAGADO
20/08/2017	BUENAVISTA	ALBERCA RIOS JHON WILLIAM CH	40074974	S/	733,720.00	PAGADO

\_\_\_\_\_

**Germán Araneda N.**

**Armonhy Inmobiliaria SAC**





Alquileres DU-001-1601



ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.  
Av. Joaquin La Madrid N° 143  
Urb. Las Camellas - San Borja - Lima - Lima  
Teléfono: 578-1839  
Correo: ventas@armonhy.com.pe

R.U.C. 20548491763  
BOLETA DE VENTA  
0001- N° 000179

Señor (es): Mon Alberta Dios  
Dirección: Urb. Educadores Av. D. José 19 Puro  
R.U.C.: 40074974 N° Guía Rem.: \_\_\_\_\_ Lima, 29 de Septiembre del 20 12

CANT.	DESCRIPCION	P. UNITARIO	IMPORTE
	A cuenta del pago		S/ 11'060,00
	Buena Vista - Surco		
	Son once mil sesenta y dos soles		

**Sion** SION INVERSIONES GRÁFICAS S.A.C.  
R.U.C. 20538462978  
Serie 0001 del 0101 al 0200  
N° Aut. 12808867023 FI. 13/03/2017

**CANCELADO**  
Lima, de 29 de Septiembre del 20 12

**TOTAL** S/ 11'060,00

\_\_\_\_\_  
FIRMA

USUARIO

BOLETA DE VENTA DE VENTA



**ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**  
 Av. Joaquin La Madrid N° 143  
 Urb. Las Camelias - San Borja - Lima - Lima  
 Teléfono: 578-1839  
 Correo: ventas@armonhy.com.pe

**R.U.C. 20548491763**  
**BOLETA DE VENTA**  
 0001- N° 000184

Señor (es): Señor Alberto Torres  
 Dirección: Urb. Educadores M? de 1077 19 Písc  
 R.U.C.: 40074474 N° Guía Rem. 2 Lima, 13 de Octubre del 20 12

CANT	DESCRIPCIÓN	P. UNITARIO	IMPORTE
	A. Cuenta de dep. 30% dot.		1.110.000,00
	Edificio Bannan = 50% 10		
	SON 0.001 mil Sesenta y tres soles		

**Sion** INVERSIONES GRÁFICAS S.A.C.  
 R.U.C. 20538482978  
 Serie 0001 del 0101 al 0200  
 N° Aut. 12808957023 Ff. 13/03/2017

**CANCELADO**  
 Lima, 13 de Octubre del 20 12  
 \_\_\_\_\_  
 FIRMA

**TOTAL** 1.110.000,00  
 USUARIO



**ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**  
 Av. Joaquin La Madrid N° 143  
 Urb. Las Camelias - San Borja - Lima - Lima  
 Teléfono: 578-1839  
 Correo: ventas@armonhy.com.pe

**R.U.C. 20548491763**  
**BOLETA DE VENTA**  
 0001- N° 000160

Señor (es): Alfonso Albornoz  
 Dirección: J. Urb. Educadora M7A - 10219 - Lima  
 R.U.C.: 40074974 N° Guía Rem. 000 Lima, 15 de Septiembre del 20 17

CANT.	DESCRIPCION	P. UNITARIO	IMPORTE
	A cuenta por el departamento 302		11'060.00
	Edificio BARRANCO		
	son cancelados 4 001000 soles		

**Sion** SION INVERSIONES GRAFICAS S.A.C.  
 R.U.C. 20538452978  
 Serie 0001 del 0101 al 0200  
 N° Aut. 12608967023 FL. 13/02/2017

**CANCELADO**  
 Lima, 11 de Septiembre del 20 17

**TOTAL** 11'060.00

\_\_\_\_\_  
 FIRMA

USUARIO



**ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**  
 Av. Joaquín La Madrid N° 143  
 Urb. Las Camellas - San Borja - Lima - Lima  
 Teléfono: 578-1839  
 Correo: ventas@armonhy.com.pe

**R.U.C. 20548491763**  
**BOLETA DE VENTA**  
 0001- N° 000157

Señor (es): Alfonso Alberca Alon  
 Dirección: Urb. Educadores ME A 2072 1A - Lima  
 R.U.C.: 40074924 N° Guía Rem. \_\_\_\_\_ Lima, 15 de AGOSTO del 20 17

CANT	DESCRIPCION	P. UNITARIO	IMPORTE
	A cuenta de reparación de pintura de 302 Ed.		11'060.00
	Pedro VENTURO 321, SURCO - Lima		

**Sion** SION INVERSIONES GRAFICAS S.A.C.  
 R.U.C. 20538462975  
 Serie 0001 del 0101 al 0200  
 N° Aut. 12806957023 Fr. 13/03/2017

**CANCELADO**  
 Lima, 15 de AGOSTO del 20 17

**TOTAL** 11'060.00

\_\_\_\_\_  
 FIRMA

USUARIO

28



ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

Av. Joaquin La Madrid N° 143  
Urb. Las Camelias - San Borja - Lima - Lima  
Teléfono: 578-1839  
Correo: ventas@armonhy.com.pe

**R.U.C. 20548491763**  
**BOLETA DE VENTA**  
0001- N° 000149

Señor (es): Jhon William Albarca Pios  
Dirección: Urb. Educadores M7 A Lot 193 Puro  
R.U.C.: 40074474 N° Guía Rem. \_\_\_\_\_ Lima, 03 de AGOSTO del 20 17

CANT.	DESCRIPCIÓN	P. UNITARIO	IMPORTE
	A cuenta de separación		11'060.00
	DEPARTAMENTO 302 de		
	Av Pedro Hurtado 721, SURCO-LIMA		
	Socios Bermudez		

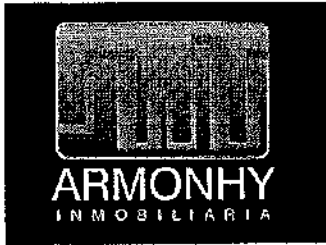
**Sion** INVERSIONES GRAFICAS S.A.C.  
R.U.C. 20538492978  
Serie 0001 del 0101 al 0200  
N° Aut. 12808957023 El. 13003/2017

**CANCELADO**  
Lima, 03 de AGOSTO del 20 17

**TOTAL** 11'060.00

\_\_\_\_\_  
FIRMA

USUARIO



ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

Av. Joaquin La Madrid N° 143  
Urb. Las Carnelias - San Borja - Lima - Lima  
Teléfono: 578-1839  
Correo: ventas@armonhy.com.pe

**R.U.C. 20548491763**  
**BOLETA DE VENTA**  
0001- N° 000136

Señor (es): Mr. William Alberto Proa

Dirección: Urb. Educadores MZ A Lot 19 - Pura

R.U.C.: 40074974 N° Guía Rem. \_\_\_\_\_ Lima, 15 de Junio del 20 17

CANT.	DESCRIPCION	P. UNITARIO	IMPORTE
	A cuenta de separación		11'060.00
	Departamento 302 de		
	Pedro Unitario 321, Surco-Lima		
SON:	Once mil Seiscientos y 00/100 soles.		

**Sion** SION INVERSIONES GRAFICAS S.A.C.  
R.U.C. 20539462978  
Serie 0001 del 0101 al 0200  
N° Av. 12608857023 Fl. 13/03/2017

**CANCELADO**  
Lima, 15 de Junio del 20 17  
\_\_\_\_\_  
FIRMA.

**TOTAL** 11'060.00

USUARIO







**ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**  
 Av. Joaquín La Madrid N° 143  
 Urb. Las Camelias - San Borja - Lima - Lima  
 Teléfono: 578-1839  
 Correo: ventas@armonhy.com.pe

**R.U.C. 20548491763**  
**BOLETA DE VENTA**  
 0001- N° 000111

Señor (es): Shoni William Alberca Rios

Dirección: Urb Educadores Mz.A 27 19 - Pisco

R.U.C.: 40024977 N° Guía Rem.: \_\_\_\_\_ Lima, 12 de 04 del 2017

CANT.	DESCRIPCION	P. UNITARIO	IMPORTE
	Deposito a cuenta departamental		
	#302 Buena Vista		
	SON Quince mil y 00/100 nuevos soles		

**Sion** Empresa  
 SION INMERSIONES GRÁFICAS S.A.C.  
 R.U.C. 20539462978  
 Calle 0001 del 0101 #10200  
 ☎ 352-8559 N° AUL. 12808957023 E.I. 18/03/2017

**CANCELADO**  
 Lima, 12 de 04 del 2017

**TOTAL** 15,000.

\_\_\_\_\_  
 FIRMA

USUARIO



Se puede verificar los trabajos Realizados posterior a la denuncia efectuada por el Suscrito Reclamo N° 0001899-2018-SAC/Re dichos trabajos Realizados el 13-02-18

En los correos adjuntos se puede verificar que las casas o departamentos no contaban con ningún tipo de cable o instalación como lo puede constatar la solicitud de visita por los representantes de la Empresa CHAO. Finalmente se puede demostrar que el suscrito no puede tener acceso a los servicios de telefonía, Internet y cable, habiéndose comparendo dichos

Es fmg

**From:** jhon willy alberca rios <jhon\_gym\_1@hotmail.com>  
**Sent:** Monday, March 5, 2018 8:03:49 AM  
**To:** Carolina Beloglio; Germán Araneda  
**Cc:** Ricardo Jimenez; Rimarachin Palacios Ivan; dianalazo1973@gmail.com; Rosario enriquez figueroa; Teimo Hijar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.; Armonhy Inmobiliaria S.A.C.; Ayon, Lesly [ICG-OPS]; esther\_dazav@hotmail.com; Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA  
**Subject:** Re: Q

Señor German le comunico que el día sábado recién vinieron hacer la conexión de la troncal de telefonía Movistar desde el exterior hacia el interior del edificio, el suscrito comunica que hasta la fecha no cuenta con los servicios de telefonía , internet, cable , así mismo desde el día domingo el ascensor no funciona siendo indispensable para el ingreso a mi departamento , sabiendo su representada que tengo 2 hijas pequeñas y mis padres ancianos.

Comunico que continuaré con la denuncia a respectiva a INDECOPI, con respecto a las instalaciones de cable , internet, telefonía parte del confort familiar.

Solicito de solución a la brevedad posible el problema del ascensor afín de no continuar con un nuevo reclamo a INDECOPI.

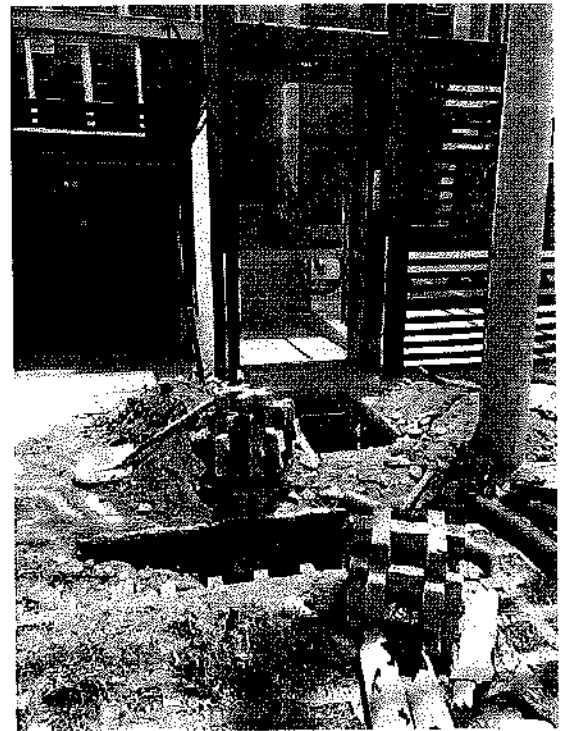
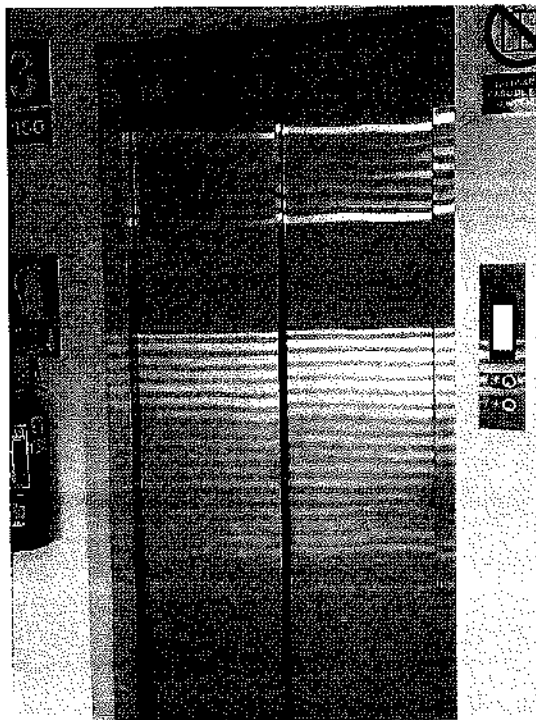
Adjunto fotos para mayor detalle.

Atentamente .

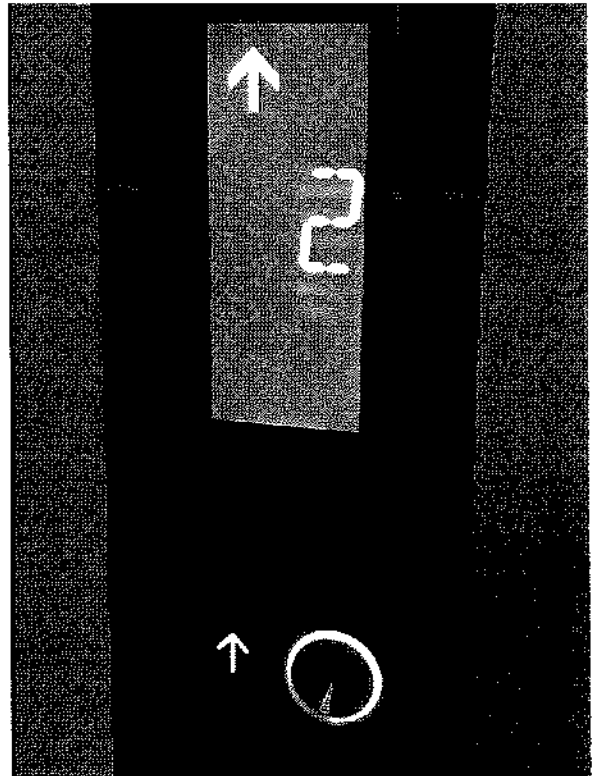
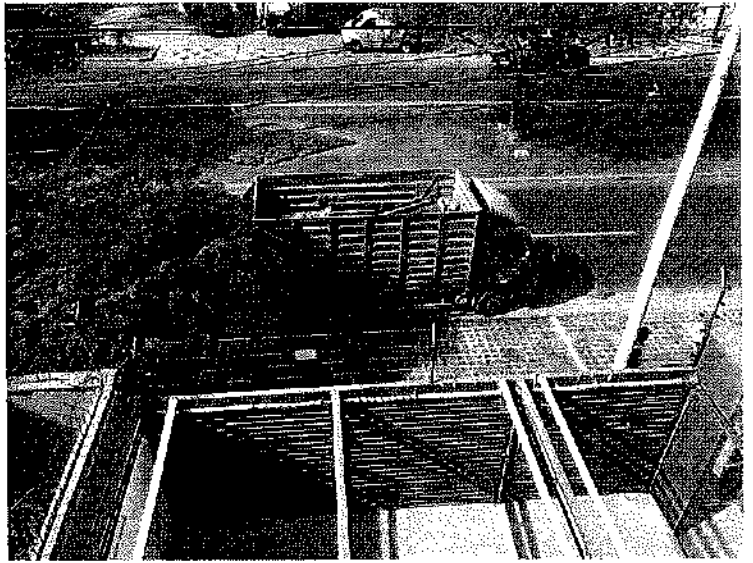
ING. CIVIL JHON WILLIAM ALBERCA RIOS

CIP 82865

CONSULTOR DE OBRAS PÚBLICAS No19103.



*Se puede verificar los trabajos ejecutados el Sábado 3-03-18  
 correspondiente a la instalación de redes de telefonía Movistar desde  
 el exterior del edificio hacia el interior del mismo.*



**From:** Carolina Beloglio <[cbeloglio@gmail.com](mailto:cbeloglio@gmail.com)>  
**Sent:** Sunday, March 4, 2018 3:18:18 PM  
**To:** Germán Araneda  
**Cc:** Ricardo Jimenez; Rimarachin Palacios Ivan; [dianalazo1973@gmail.com](mailto:dianalazo1973@gmail.com); Rosario Enriquez Figueroa; Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.; Armonhy Inmobiliaria S.A.C.; Jhon Willy Alberca Rios; Ayon, Lesly [ICG-OPS]; [esther\\_dazav@hotmail.com](mailto:esther_dazav@hotmail.com); Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA  
**Subject:** Re: Q

Sr. Germán el correo anterior enviado lo hemos enviado junto con mi esposo y más que solicitar la indemnización, denuncias yo solicito una solución. Todos estamos bastante estresados por todos estos impases que hemos tenido y más nosotros que somos los primeros que nos hemos mudado. Por mi parte como propietaria quiero que se solucione y que podamos estar tranquilos y vivir en armonía.  
 Saludos cordiales  
 Carolina Beloglio

El 4 mar. 2018 2:35 p. m., "Carolina Beloglio" <[cbeloglio@gmail.com](mailto:cbeloglio@gmail.com)> escribió:  
 Sr Germán Araneda  
 Representante de Armonhy Inmobiliaria SAC

Me dirigí a usted en relación a las cartas presentadas por los Señores Vecinos Propietarios Sr Horna, carta dirigida al Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección Intelectual INDECOPI y a la carta presentada por la Señora Esther Daza en donde indican su malestar por los problemas que se han venido presentando en lo que va de su corta estadía en el edificio Buenavista.

Quien suscribe Carolin Beloglio Castañeda identificada con DNI 40088129, propietaria del departamento 102, quiero hacer público mi reclamo y llegar hasta las instancias necesarias por reclamar mi derecho como propietaria.

Primero, la segunda quincena de diciembre del 2017 fue entregado mi departamento aparentemente en óptimas condiciones, nos mudamos el día 23 de diciembre del 2017 y a los días nos dimos con la sorpresa que la inmobiliaria no había iniciado trámite alguno con las empresas presentadoras de televisión por cable, empresas presentadoras de Internet y servicio telefónico, estas empresas se acercaron cuando requerimos el servicio pero fue en vano ya que no podían trabajar debido a que el edificio Buenavista no contaba con los permisos de instalación y ese era un trámite que le correspondía a la Inmobiliaria realizar, eso me lo dijeron en la empresa Movistar igual en Claro. Eso es la primera falla

Igualmente sucede con las instalaciones del Gas de Calidda han venido y no han podido instalar. Hasta el momento usted Sr Germán, lo mismo sus asistentes no actúan como debería ser. Según el contrato de compra había una penalidad de Un mil y 00/100 dólares americanos de no entregar el proyecto a la fecha. Pues bien se entregó como estaba estipulado a la fecha 30 de Noviembre

2017 pero hasta hoy tres meses después no contamos con servicios de Internet Claro, Movistar, DirecTV porque aún no pueden trabajar son tres meses aproximadamente y no encontramos una respuesta alentadora , no queremos pensar que usted Sr Germán sólo le importaba acabar como sea y entregarlo y librarte de las penalidades del pago de los 1000 dólares americanos, que es algo que exigimos nos pague ya que no nos está ocasionando muchos problemas de comodidad es un proyecto nuevo, moderno y no contamos con la comodidad de tener servicios tan básicos ya a casi tres meses de la entrega realizada...Exigimos como propietarios el pago de dicha penalidad, llegar a un acuerdo y que esta sea reconocida ya que el proyecto se entrego de manera incompleta...así mismo el día de ayer sabado 3 marzo en horas de la mañana recién vinieron a realizar trabajos.De habilitación de la empresa Movistar..Y estos señores obstruyeron el paso de la puerta de ingreso y salida vehiculares y en ningún momento se aviso encontrándose aquí su asistente , el Arquitecto de la Inmobiliaria y no fueron capaces de avisar sabiendo que hay vecinos que tienen sus vehículos estacionados , hay fotos pruebas que lo que digo es cierto, mi esposo al salir tuvo un choque , rascando la parte del parachoques de su automóvil y queremos que usted como Germán Araneda o Armonhy Inmobiliaria asuman tal reparación

En resumen solicitamos el pago de la penalidad, los problemas que nos están ocasionando es justo una indemnización y el proceso en INDECOPI debe de continuar y reconocer nuestro justo reclamo.

Atentamente y a la espera de tener noticias

Me despido  
 Carolina Beloglio Castañeda  
 DNI 40088129

El 19 feb. 2018 5:06 p. m., "German Araneda" <[germanaraneda@armonhy.com.pe](mailto:germanaraneda@armonhy.com.pe)> escribió:  
 Sr Alberca , favor canalizar sus inquietudes a Sr Arq Ricardo Jimenez quien está reemplazando a Arq Katherine Villacorta quien esta con pre natal .( a quien copio)  
 Estimado Cesar , según tú me comentaste has tomado una vocería previa a conformación de junta de propietarios , te solicito si puedes reunir consultas para programar una reunión y aclararlas .

Saludos .  
 Germán

De: Jhon Willy Alberca Rios [[mailto:jhon\\_gym\\_1@hotmail.com](mailto:jhon_gym_1@hotmail.com)]  
 Enviado el: lunes, 19 de febrero de 2018 1:25 p. m.  
 Para: German Araneda <[germanaraneda@armonhy.com.pe](mailto:germanaraneda@armonhy.com.pe)>; 'Carolina Beloglio' <[cbeloglio@gmail.com](mailto:cbeloglio@gmail.com)>; 'Ayón, Lesly [ICG-OPS]' <[lesly.ayon@citi.com](mailto:lesly.ayon@citi.com)>; 'Rimarachin Palacios Ivan'

<sun1\_1722@hotmail.com>; rosarioenriquezfigueroa@gmail.com; dianalazo1973@gmail.com; esther\_dazav@hotmail.com

CC: 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA' <arg.villacorta@armonhy.com.pe>; 'Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.' <telmo.hajar@advance-asoc.com>; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.' <ventas@armonhy.com.pe>

Asunto: Re: mail de presentación general Edificio Buenavista , Surco .

En lo que respecta a mi servicios el suscrito habitó el departamento 302 el día 18 de enero del presente, según entrega la arquitecta katerine hizo mención que a partir de la fecha me hacía responsable de los gastos que genere tales como agua, luz, el suscrito en ningún momento solicito servicios de guardian, según conversación con el guardián él estaba a cargo de la inmobiliaria para dar informes de ventas de sus departamentos, para lo cual dejó constancia que no he requerido tampoco NI requiero dichos servicios. Agradeceré se entregue la independisacion respectiva de acuerdo al consumo de mi departamento más no en general dado que el suscrito hábito desde el 18 de enero del presente, tal como consta él acta de entrega firmada y recepcionada por la arquitectura katerine.

Atentamente

Ing. JHON ALBERCA RIOS

Descarga Outlook para iOS

From: German Araneda <germanaraneda@armonhy.com.pe>

Sent: Monday, February 19, 2018 8:05:55 AM

To: 'Carolina Beloglio'; 'Ayon, Lesly [ICG-OPS]'; 'Rimarachin Palacios Ivan'; 'Jhon willy alberca rios'; rosarioenriquezfigueroa@gmail.com; dianalazo1973@gmail.com; esther\_dazav@hotmail.com

Cc: 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA'; 'Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.'; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.'

Subject: mail de presentación general Edificio Buenavista , Surco .

Estimados Propietarios .un placer saludarlos.

Como se informó en mail precedente ,cada propietario debe asumir los gastos de mantenimiento mensual del edificio desde la fecha de su acta de recepción de departamento .

Adjuntamos un cuadro con los gastos del mes de Diciembre y Enero referentes a :

- Luz Medidor Servicios generales : Ascensor , bombas de agua y áreas comunes
- Sedapal
- Guardianía .
- Cerco Eléctrico

Agradecemos nos puedan hacer los respectivos depósitos en la cuenta corriente de Armonhy Inmobiliaria banco BCP Soles número 194-2018480-0-86.-

Se ofrece disponer de la información de respaldo a Sr Cesar Davila , para que revise documentos relacionados con estos pagos .

	Diciembre	Enero	
consumo luz	713.9	659.1	
consumo agua	361.0	371.0	
guardiania	1,200.0	1,400.0	
cercos electrico	1,360.8		
	3,635.7	2,460.1	6,115.8

Fechas de entrega	Luz Del Sur		sedapal		Guardiania		Cercos	Total	
	Dic-17	Ene-18	Dic-17	Ene-18	Dic-17	Ene-18			
101 armonhy Inmobiliaria	79.3	76.6	42.3	41.2	133.3	155.6	151.2	679.5	
102 Carolina beroglio	21-Dic	7.7	76.6	25.4	41.2	40.0	155.6	151.2	497.7
201 Ester Daza	9-Feb	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	151.2	151.2
202 Lesly Ayon	16-Dic	17.4	76.6	31.0	41.2	62.2	155.6	151.2	535.2
301 Rosario Henriquez	9-Ene	0.0	53.6	0.0	41.2	0.0	108.9	151.2	354.9
302 Jhon Alberca	18-Ene	0.0	30.6	0.0	27.5	0.0	62.2	151.2	271.5
401 Ivan Rimarachin	12-Dic	34.6	76.6	35.1	41.2	60.0	155.6	151.2	577.5
501 armonhy Inmobiliaria		79.3	76.6	42.3	41.2	133.3	155.6	151.2	679.5
502 Elisa Huaman	5-Ene	0.0	53.6	4.2	41.2	0.0	129.6	151.2	350.1
		216.6	590.9	183.4	316.0	448.9	1,076.5	1,360.8	4,137.2
									2,776.1

Saludos .  
Germán Araneda N.

De: German A  
 raneda [mailto:germanaraneda@armonhy.com.pe]  
 Enviado el: Lunes, 8 de enero de 2018 5:29 p. m.  
 Para: 'Carolina Beloglio' <cbeloglio@gmail.com>; 'Ayon, Lesly [ICG-OPS]' <lesly.ayon@citi.com>; 'Rimarachin Palacios Ivan' <sun1\_1722@hotmail.com>; 'jhon willy alberca rios' <jhon\_gym\_1@hotmail.com>; 'rosarioenriquezfigueroa@gmail.com' <rosarioenriquezfigueroa@gmail.com>; 'dianalazo1973@gmail.com' <dianalazo1973@gmail.com>; 'esther\_dazav@hotmail.com' <esther\_dazav@hotmail.com>  
 CC: 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA' <arg.villacorta@armonhy.com.pe>; 'Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.' <telmo.hajar@advance-asoc.com>; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.' <ventas@armonhy.com.pe>  
 Asunto: mail de presentación general Edificio Buenavista , Surco .

Estimados señores :

Es un placer iniciar esta comunicación conjunta hacia los propietarios del edificio multifamiliar Buenavista , en primer lugar agradeciendo la confianza de cada uno de ustedes han depositado a nuestra empresa y esperamos que tengan una muy grata experiencia con su nueva vivienda.

Como es de conocimientos de ustedes el edificio ya se encuentra terminado y hay varios propietarios ya viviendo , lo que hace necesario que tomemos algunos acuerdos en post de la seguridad y operación diaria que un inmueble de estas características involucra.



El ente encargado de administrar el edificio deberá ser una junta de propietarios la cual esperamos que se constituya en un plazo no mayor a 90 días( al 30 de marzo , periodo que estimamos disponer de independización del edificio en los registros públicos de Sunarp), mientras tanto a nosotros como constructora nos corresponde hacer dicha coordinación , procediendo a informar de los gastos operativos de funcionamiento y reclutando las cuotas mensuales que corresponden a cada propietario .( 1/9 del total de gastos mensuales a partir de este mes )

Los principales costos asociados tienen que ver con una guardianía de día, gastos de luz y agua de servicios generales e implementación de artículos de aseo y recojo de basura, los gastos de impuestos prediales y arbitrios corresponderán a la empresa hasta el momento de la independización.

Como primera medida conjunta proponemos adquirir un cerco eléctrico en perímetro frontal , lo que tiene un costo de U\$420, recomendamos se haga a la brevedad para mayor seguridad durante el día y la noche , esperamos su confirmación y estimamos que esto debe quedar instalado en un plazo de 4 días posterior a la aprobación .

La Arquitecta Katherine Villacorta será quien los acompañará en todo el proceso de post venta y la parte operativa estará a cargo de Sr Alexis Segundo Cel 959-558-520.-

Agradecemos que los temas puntuales de cada propietario se vean a través de comunicación directa para atenderlos de una manera más personalizada.

Saludos .

Germán Araneda N.  
Armonhy Inmobiliar

Lima , 05 de marzo 2018

Sr German Araneda

Representante de ARMONHY INMOBILIARIA SAC

Mediante la presente ROSARIO ENRIQUEZ FIGUEROA identificada DNI N 10482131 , propietaria del departamento N 301 del edificio Buenavista , surco le comunico lo siguiente:

1. En fecha 15 de enero de 2018 , se me hizo la entrega de las llaves de departamento 301 , sin embargo la entrega no fue de manera integra ya que no se mencionó la condición de las redes para el servicio de teléfono , cable e internet POR LA CUAL NO SE PUEDE HACER LAS INSTALACIONES DEBIDO QUE NO EXISTE EL CABLEADO EXTERIOR , LA CUAL ESTA SE TIENE QUE HACER CARGO LA CONSTRUCTORA , por otro lado el proyecto de las instalaciones de gas NO LO HA EJECUTADO CALIDDA sino lo h hecho un particular del no se tiene un garantía que funcionen , la cual calidad no se hace responsable de este tema solo de los suministros y hay deficiencias que no se hace responsable CALIDDA , tampoco la entrega no está completa . Soy la única que ha hecho los pagos de mantenimiento y al parecer soy la única que lo realizo , no veo ninguna clase de mantenimiento el edificio está sucio , no hay limpieza , también cuento con problemas de las paredes en mi baño y necesito que venga a verlo y me dé una solución
2. Por otro lado desde el día sábado 03 de marzo el ascensor se encuentra malogrado, me pregunto si es por el mantenimiento o porque ese ascensor es de mala calidad y falle tan rápido.
3. He tomado conocimiento mediante el vecino del edificio sr Jhon Alberca que ya le envió una carta , además recurrió a indecopi , justamente por no contar con el cableado o conexión de la troncal , al interior del edificio ( esto es grave lo tienen que solucionar además es ser vuestra responsabilidad , el sr Alberca conoce la deficiencia que existe para acceder a esos servicios de internet y no solo de claro sino de movistar que tienen que solucionar CASO CONTRARIO NO PAGARE LAS CUOTAS PENDIENTES HASTA QUE SOLUCIONES TODO ESTE DESORDEN , NOSOTROS VENIMOS A VIVIR TRANQUILOS EN ESTE DEPARTAMENTOS Y SOLO ENCONTRAMOS TODOS ESTOS PROBLEMAS Y USTED NO DICE NADA , TAMBIEN NO SE REALIZO LA REUNION PUES USTED NO DIO LA CARA , NO DICE NADA , PORFAVOR PIDO A USTED QUE RESPONDA Y DE UNA SOLUCION Y TODOS PODAMOS VVIR TRANQUILOS .

FIRMA 10482131

Puerto Maldonado, 02 de marzo de 2018

Sr. German Arancibia  
Representante de Armonix Inmobiliaria S.A.C.  
LIMA.

Mediante la presente ESTHER DAZA VERA identificada con D.N.I. N° 24922152, propietaria del Departamento N°201 del Edificio Buenavista Surco, le comunico lo siguiente:

1. En fecha 09 de febrero del 2018, se me hizo entrega de las llaves del Departamento 201, sin embargo la entrega no fue de manera integral ya que no se menciona la condición de las redes para el servicio de telefonía, cable e internet y la falta de una peaña de uno de los demarcadores, el intercomunicador sin instalar y el piso totalmente sucio, con polvo, es así que mi hija Patricia Castro Daza, quien se mudó el primero de marzo del presente se iba con la sorpresa que el edificio, y con ella el departamento NO ESTA APTO PARA ACCEDER A LOS SERVICIOS DE INTERNET POR NO EXISTIR EL CABLEADO DEL EXTERIOR HACIA EL INTERIOR DEL EDIFICIO, motivo por el que no se puede tener estos tres servicios, y que para HABILITAR LA SEÑAL SE DEBE LIBERAR EL EDIFICIO Y QUE TODO ES RESPONSABILIDAD DE LA CONSTRUCTORA (es decir de Uda., y solo estoy transmitiendo lo que los técnicos de Claro le han dicho a mi hija Patricia). No solo ello que el proyecto de las instalaciones de gas NO LO HA EJECUTADO CALIDDA sino lo ha hecho un particular del no se tiene una garantía que funcionen y del que no me han dado el nombre ni teléfono para comunicarme ya que CALIDDA no se responsabiliza por las instalaciones solo daría el suministro y el medidor, siendo inculco su funcionamiento de las instalaciones, si hay deficiencias no se hace responsable CALIDDA y tampoco se compromete a repararlo, entonces la entrega del departamento no está completa y en la post venta se tiene que dejar saneado (y no como del que ya existe un antecedente, mucho cuidado).
2. He tomado conocimiento mediante el vecino del edificio Señor Jhon Alberca, que ya le envío una carta, además recurro a INDECOPI, justamente por NO CONTAR CON EL CABLEADO O CONEXIÓN DE LA TRONCAL AL INTERIOR DEL EDIFICIO, (esto es grave y es lo que tienen que solucionar, además de SER VUESTRA RESPONSABILIDAD; el Señor Alberca conoce la deficiencia que existe para acceder a estos servicios de internet, que tienen que solucionar, CASO CONTRARIO ME VERIA OBLIGADA A RETRAZAR LOS PAGOS PENDIENTES, ya que el no contar con estos servicios como es el internet y no solo de CLARO SINO TAMBIEN DE MOVISTAR, (que no hay la troncal de este último), que es un servicio obligatorio y fundamental para el trabajo de mi hija estaría provocandome un perjuicio grave; y creo que no he alquilado un buen para que me cause problemas, al contrario para vivir cómoda y satisfactoriamente.

3. Por otra parte, hace poco he hecho construir un casa con cinco pisos en la que cada piso tiene su medidor de agua y luz, y he tomado conocimiento que este edificio solo tiene un medidor de agua general y los departamentos tienen un contometro, me parece un servicio deficiente, debio de tener su medidor cada departamento, para no tener dudas del consumo que se paga; contacte con solo algunas casa antiguas utilizan en Puerto Maldonado y para un edificio nuevo y se supone moderno y en la zona de Surca, me parece un servicio totalmente ineficiente y precario; a esto se tiene que dar una solución como se va a arreglar. Tambien, Ud., comunico que la persona que estaba encargado de guardiana en el edificio se retira el 03 de este mes, quien estaba dedicado a la venta de los departamentos, y no así de atender la limpieza, motivo por el que no se me entrego limpio el departamento, por lo que pido enviarme los nombres y telefonos de los propietarios de departamentos para ponernos de acuerdo como hacemos para contratar un personal.

4. Como vera estamos ante un incumplimiento de contrato ya que el departamento según el contrato estaria listo para noviembre del 2017 sino se aplicarian las penalidades y como medida preventiva LE INFORMO que retrasare los pagos que aún faltan.

Atentamente,



**ESTHER DAZA VERA**  
DNI N° 23912353

2010  
Indecop

2010 JUN 5 PM 2 03

RECIBIDO  
MAYORIA DE LA COMISIÓN

3

CUERPO  
del Poder Judicial

**¡Ahorra tiempo! Usa nuestros canales alternos:**  
Cajeros automáticos, agentes, banca celular y banca por internet.  
Este comprobante es impreso en papel térmico, su contenido puede borrarse.



**¡Ahorra tiempo! Usa nuestros canales alternos:**  
Cajeros automáticos, agentes, banca celular y banca por internet.  
Este comprobante está impreso en papel térmico, su contenido puede borrarse.



2018 MAR -6 PM 1:17

032111

Expediente.: Exp. 272-2018/CO

Señores: Comisión de Protección al Consumidor N° 02  
MESA DE PARTES

Por medio de la presente adjuntamos: Cuando fue el día 05-03-2018

Presente denuncia Administrativa donde indica el n° del  
Departamento Dpto 202 por error y DISEÑO DE DISEÑO  
Dpto 302 el cual es de mi propiedad.

Indecopi  
COMISIÓN DE PROTECCIÓN  
AL CONSUMIDOR N°2  
07 MAR 2018  
RECIBIDO

Nombres y Apellidos

Shirley Willeson Alvarado Ruiz

Dirección

Via Residencial Huancabamba Edif. 31A Dpto 302

Teléfono

958 244696

D.N.I.

40074970

En representación de:

Lima, 06-MARZO-2018



Firma

041270

EXPEDIENTE N° 272-2018/CC2  
SECRETARIO TÉCNICO: SR. EDWIN ALDANA RAMOS  
ESCRITO N° 1



CC2.

AS.: SE APERSONA Y CONTESTA LA DENUNCIA  
FORMULANDO DESCARGOS

2018 MAR 22 PM 2 37

RECIBIDO  
MESA DE PARTES

SEÑOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR  
N° 2 DE INDECOPI:

RECIBIDO  
23 MAR 2018

ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C., CON RUC N° 20548491763,  
DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL, DON  
TELMO ELMER HIJAR BARBOZA, PERUANO, CON DNI. N° 08687692,  
ARQUITECTO, CON PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N° 12867493 DEL  
REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA, CON DOMICILIO REAL EN  
CALLE LOS JAZMINES 185, URBANIZACIÓN EL PARQUE DE MONTE RRICO,  
DISTRITO DE ATE - VITARTE, Y FIJANDO DOMICILIO PROCESAL PARA  
ESTOS EFECTOS EN CALLE LOS JAZMINES 185, URBANIZACIÓN EL  
PARQUE DE MONTE RRICO, DISTRITO DE ATE - VITARTE, EN LOS  
SEGUIDOS POR DON JHON WILLIAM ALBERCA RIOS, SOBRE DENUNCIA  
POR SUPUESTA INFRACCIÓN AL CÓDIGO DEL CONSUMIDOR, ANTE USTED  
CON EL DEBIDO RESPETO SE PRESENTA Y DICE:

I. POSTULADO DE LA PRETENSIÓN CONTRADICTORIA:

QUE, ESTANDO A LA ADMISIÓN Y TRASLADO DE LA REFERIDA  
DENUNCIA Y A LA PRETENSIÓN DEL DENUNCIANTE DE RECIBIR EL PAGO  
POR PENALIDAD PACTADA POR INCUMPLIMIENTO DE ENTREGA POR  
ENTREGA DEFECTUOSA DE INMUEBLE, Y LA APLICACIÓN DE MEDIDAS  
CORRECTIVAS, DENTRO DEL PLAZO PROCEDEMOS A CONTESTAR LA  
DENUNCIA, NEGÁNDOLA Y CONTRADICIÉNDOLA EN TODOS SUS  
EXTREMOS, FORMULANDO LOS DESCARGOS CORRESPONDIENTES, Y  
SOLICITANDO QUE SE DECLARE INFUNDADA EN TODOS SUS EXTREMOS,  
SOLICITANDO ADEMÁS QUE SE DESESTIMEN SUS PRETENSIONES, POR  
LOS SIGUIENTES FUNDAMENTOS:

ROBERTO SANCHEZ ZAPATA  
Abogado  
Reg. C.A.L. 33739



**II. FUNDAMENTOS DE HECHO:**

1. TAL COMO SE APRECIA DE LOS ANEXOS DE LA MISMA DENUNCIA Y DE ESTE ESCRITO DE CONTESTACIÓN, MI REPRESENTADA CELEBRÓ CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL DENUNCIANTE EN FECHA 05 DE MAYO DEL 2017, POR LA COMPRA DE DOS BIENES FUTUROS, UN DEPARTAMENTO Y UN ESTACIONAMIENTO, TODO POR LA SUMA TOTAL DE S/.813,600.00 (OCHOCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES).
2. DE LA MINUTA CORRESPONDIENTE SE APRECIA QUE EN LA CLÁUSULA QUINTA SE FIJA COMO FECHA DE ENTREGA EL 30 DE DICIEMBRE DEL 2017, Y UNA PENALIDAD DE S/.3,300.00 SOLES POR CADA 30 DÍAS DE ATRASO EN LA ENTREGA. EN LA MISMA CLÁUSULA APARECE MÁS ADELANTE QUE LA FECHA DE ENTREGA SERÍA EL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017, DEBIDO A UN ERROR EL CUAL ES PERFECTAMENTE COMPRENSIBLE PUES A DICHA FECHA RECIÉN ERA PREVISIBLE TENER AVANZADO EL TRÁMITE DE INDEPENDIZACIÓN. LO CIERTO ES QUE EL DEPARTAMENTO ESTUVO DISPONIBLE DESDE ANTES DE LA FECHA PACTADA EN EL CONTRATO, ES DECIR EL 30 DE DICIEMBRE DEL 2017.
3. DE UNA COMUNICACIÓN TELEFÓNICA DEL DENUNCIANTE CON NUESTRA JEFA DE VENTAS, LA SRTA. KATHERINE VILLACORTA, EL DENUNCIANTE MANIFESTÓ QUE NO LE SERÍA POSIBLE VIAJAR A LIMA PARA RECIBIR EL DEPARTAMENTO Y EL ESTACIONAMIENTO QUE HABÍA ADQUIRIDO, POR LO CUAL A PETICIÓN DEL MISMO DENUNCIANTE SE PROGRAMÓ LA ENTREGA DE LOS INMUEBLES PARA EL 18 DE ENERO DEL 2018.
4. EFECTIVAMENTE, EL 18 DE ENERO DEL 2018 SE REALIZÓ LA ENTREGA DE AMBOS INMUEBLES, CONFORME CONSTA EN EL ACTA DE ENTREGA CORRESPONDIENTE QUE ES ANEXO DEL PRESENTE ESCRITO, Y DE SU REVERSO APARECEN LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR EL DENUNCIANTE. EN ESTAS OBSERVACIONES NO APARECE PARA NADA OBJECCIÓN ALGUNA DEL DENUNCIANTE RESPECTO DE LAS CONEXIONES PARA LOS SERVICIOS DE CABLE Y TELEFONÍA QUE AHORA RECLAMA.
5. MI REPRESENTADA, PROCEDIÓ DE INMEDIATO A SUBSANAR LAS OBSERVACIONES FORMULADAS POR EL DENUNCIANTE, QUIEN DIO TOTAL CONFORMIDAD DE LA RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, A SATISFACCIÓN. A ESTE RESPECTO QUEREMOS DEJAR CONSTANCIA QUE NUESTRO NIVEL DE COMPROMISO CON

ROBERTO SANCHEZ ZAPATA  
Abogado  
Reg. C.A. 32789

NUESTRO CLIENTE HIZO QUE ESTEMOS SUBSANANDO LAS OBSERVACIONES FORMULADAS EN MENOS DE UNA SEMANA.

- 6. SIN EMBARGO, AHORA NOS VEMOS ANTE LA PRESENTE DENUNCIA QUE RECLAMA QUE SE HAGA EFECTIVA LA PENALIDAD POR ATRASO EN LA ENTREGA DE LOS INMUEBLES, Y QUE SE TOMEN MEDIDAS CORRECTIVAS POR LA INSTALACIÓN DE CABLEADO Y CONEXIONES PARA LOS SERVICIOS DE TELEFONÍA Y CABLE, PRETENSIONES IMPROCEDENTES CONFORME PASAREMOS A SUSTENTAR.

**III. CONTRADICCIÓN A LAS PRETENSIONES DE LA DENUNCIA:**

CONSTITUYE UN DESPROPÓSITO JURÍDICO QUE EL DENUNCIANTE FORMULE LAS DOS PRETENSIONES DE LA DENUNCIA, POR LOS FUNDAMENTOS SIGUIENTES:

**3.1 RESPECTO DE LA PRETENSÓN DE APLICACIÓN DE LA PENALIDAD POR ATRASO EN LA ENTREGA DE LOS INMUEBLES:**

TAL COMO SE HA MENCIONADO EN LA EXPOSICIÓN DE HECHOS DE LA PRESENTE CONTESTACIÓN, MI REPRESENTADA CUMPLIÓ CON TENER DISPONIBLES LOS INMUEBLES ANTES DE LA FECHA PACTADA EN EL CONTRATO, Y FUE EL MISMO DENUNCIANTE QUIEN POSPUSO LA FECHA DE RECEPCIÓN PUES ÉL TUVO INCONVENIENTES PARA ESTAR PRESENTE, SIENDO ÉL QUIEN FIJÓ UNA FECHA POSTERIOR. LA DISPONIBILIDAD DEL DEPARTAMENTO Y DEL ESTACIONAMIENTO DEL DENUNCIANTE SE PUEDE VERIFICAR QUE ES DE FECHA ANTERIOR A LA FIJADA COMO PLAZO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA (30.12.2017), PUES DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA QUE APARECE COMO ANEXO DEL PRESENTE ESCRITO SE APRECIA QUE LA INSPECCIÓN MUNICIPAL DE CONFORMIDAD DATA DEL 21 DE DICIEMBRE DEL 2017.

SIN PERJUICIO DE LO EXPRESADO ANTERIORMENTE, SI FUERA EL CASO QUE EL DENUNCIANTE ESTUVIERA EN LA POSICIÓN DE PRETENDER HACER EFECTIVA LA PENALIDAD POR ATRASO EN LA ENTREGA, HA DEBIDO PROCEDER A INTIMARNOS EN MORA VÍA CARTA NOTARIAL, POR CUANTO EN EL CONTRATO DE

ROBERTO SANCHEZ ZAPATA  
Abogado  
Reg. C.A.L. 32720

COMPRAVENTA NO SE HA PACTADO LA CONSTITUCIÓN EN MORA AUTOMÁTICA.


ES MÁS, SI BIEN ES CIERTO QUE EL DENUNCIANTE FORMULÓ OBSERVACIONES EN EL MISMO ACTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE EL 18 DE ENERO DEL 2018, ESTAS OBSERVACIONES FUERON RESUELTAS EN UNA SEMANA POR MI REPRESENTADA, DEJANDO ASÍ CONSTANCIA DE NUESTRO ALTO NIVEL DE COMPROMISO CON NUESTRO CLIENTE.

LAMENTAMOS TENER QUE DECIR QUE EL DENUNCIANTE QUEDA EN EVIDENCIA DE SU ACCIONAR DE MALA FÉ EN ESTE EXTREMO, INFRINGIENDO EL INCISO 5) DEL ARTÍCULO V DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL CÓDIGO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, EL CUAL ESTABLECE QUE TAMBIÉN LOS CONSUMIDORES DEBEN GUIAR SUS ACTOS DE CONFORMIDAD CON LA BUENA FÉ, POR LO CUAL INDECOPI DEBE ACTUAR DE OFICIO IMPONIENDO LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE AL DENUNCIANTE.

**3.2 RESPECTO A LA PRETENSIÓN DE ACCIONES CORRECTIVAS EN LA INSTALACIÓN DEL CABLEADO PARA LOS SERVICIOS DE CABLE Y TELEFONÍA:**

EN ESTE EXTREMO, DEBEMOS SEÑALAR QUE EXISTE MÁS DE UNA RAZÓN POR LA CUAL ES IMPOSIBLE ATRIBUIRNOS RESPONSABILIDAD EN ESTA EXPECTATIVA DEL DENUNCIANTE, LO CUAL PASAMOS A EXPLICAR:

- NUESTRA OFERTA CONSISTE EN LA VENTA DE INMUEBLES HABILITADOS PARA USO DE CASA HABITACIÓN, Y ESTA OFERTA INCLUYE EN EL PAQUETE UNA HABILITACIÓN TOTAL DE LOS SERVICIOS BÁSICOS (AGUA, DESAGÜE Y LUZ) QUE NO IMPLICAN LA ELECCIÓN ENTRE MÁS DE UN PROVEEDOR POR SERVICIO, MAS NO OCURRE LO MISMO CON LOS SERVICIOS DE TELEFONÍA, CABLE E INTERNET, POR CUANTO AL EXISTIR UNA PLURALIDAD DE EMPRESAS QUE BRINDAN ESTE SERVICIO, ES EL MISMO USUARIO QUIEN TIENE QUE ELEGIR Y CONTRATAR A LA EMPRESA DEL RUBRO QUE LE RESULTE ADECUADA A SUS INTERESES, SIENDO TAL EMPRESA LA QUE REALICE EL CABLEADO Y CONEXIÓN DE LOS SERVICIOS CONTRATADOS, POR CUENTA DEL USUARIO. ESTO IMPLICA QUE ES IMPOSIBLE QUE SEAMOS NOSOTROS QUIENES ELIJAMOS UN PROVEEDOR DE TELEFONÍA QUE NUESTROS CLIENTES PODRÍAN NO CONSENTIR.

  
**ROBERTO SANCHEZ ZAPATA**  
 Abogado  
 Reg. C.A.L. 32780

ADEMÁS, LAS EMPRESAS OPERADORAS DEL SERVICIO DE INTERNET, TELEFONÍA FIJA Y CABLE, PROVEEN DE LOS MATERIALES EXCLUSIVOS (CABLES, CONECTORES, GRAPAS) Y LOS EQUIPOS EXCLUSIVOS (TRANSFORMADORES, CONVERTIDORES Y APARATOS DE TELEFONÍA) A SUS CONTRATISTAS PARA ASÍ GARANTIZAR LA CALIDAD DE SUS SERVICIOS, MAL HARÍAMOS NOSOTROS EN REALIZAR SEGMENTOS DE SU INSTALACIÓN CON MATERIALES QUE NO SON LOS QUE ESTAS EMPRESAS UTILIZAN.

- POR ELLO, MI REPRESENTADA HA PROCEDIDO EN ESTE CASO COMO PROCEDEN TODAS LAS ENMPRESAS CONSTRUCTORAS DEL RAMO, Y ESTO ES PROCEDIENDO A REALIZAR LA HABILITACIÓN DE LOS INMUEBLES CON LA DUCTERÍA DE DOS PULGADAS DE DIÁMETRO EN CADA DEPARTAMENTO CONDUCIDAS A UNA TOMA GENERAL CON ACCESOS PARA QUE LAS EMPRESAS OPERADORAS REALICEN EL CABLEADO Y CONEXIONES QUE SEAN NECESARIOS.

- EN ESTE EXTREMO ES ILÓGICO PENSAR QUE EL PUNTO DE REFERENCIA PARA ESTABLECER NUESTRA CONDUCTA COMERCIAL SEA "LO QUE EL DENUNCIANTE HAYA ESPERADO DE NUESTRO PRODUCTO", PUES ESTE CRITERIO ES TAN SUBJETIVO EN ESTE CASO QUE COLISIONA CON LAS CONDICIONES NATURALES DEL TEMA EN CUESTIÓN, EN CUALQUIER CASO, NOS REMITIMOS A LOS PARÁMETROS NORMALES DEL MERCADO, LOS CUALES SON LA OFERTA DEL PRODUCTO, QUE DE NINGUNA DE SUS ARISTAS PODRÍA HACER QUE UN CONSUMIDOR DE NUESTRO PRODUCTO ENTIENDA QUE ES DE CARGO NUESTRO LA INSTALACIÓN DE CLABLES PARA CONEXIÓN DE TELEFONÍA, CABLE E INTERNET, TAL COMO SE APRECIA DE NUESTROS ANUNCIOS DE VENTA, Y ADEMÁS LA REGULARIDAD EN LA PRÁCTICA COMERCIAL DEL RAMO DE AVISOS SIMILARES, Y DE HABILITACIONES DE INMUEBLES QUE REALIZAN TODAS LAS CONSTRUCTORAS QUE HABILITAN LOS INMUEBLES SÓLO CON DUCTERÍA DE DOS PULGADAS PARA QUE EL CABLEADO Y CONEXIÓN LOS REALICE LA EMPRESA OPERADORA. EN TAL SENTIDO, NO SE PUEDE AFIRMAR QUE MI REPRESENTADA HAYA REALIZADO UN ACTO DE PUBLICIDAD ENGAÑOSA, NI MENOS AÚN QUE SE HAYA VENDIDO UN PRODUCTO DEFECTUOSO O CON DÉFICIT ALGUNO; POR EL CONTRARIO, NUESTRO PRODUCTO RESPONDE A LOS PARÁMETROS DE IDONEIDAD EN TODOS SUS ASPECTOS, ACTUANDO DE CONFORMIDAD CON EL INCISO 9) DEL ARTÍCULO V DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL CÓDIGO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.

ES PRECISO ANOTAR EN ESTE EXTREMO QUE, TODO LO EXPUESTO SE CORROBORA DE LAS OFERTAS DE PRODUCTOS

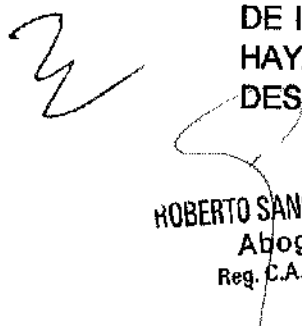
ROBERTO SANCHEZ ZAPATA  
Abogado  
Reg. C.J.A.L. 32780

INMOBILIARIOS DE OTRAS CONSTRUCTORAS EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, QUE APARECEN DE LOS ANEXOS DEL PRESENTE ESCRITO, LAS CUALES SON REGULARES EN SU FORMULACIÓN Y EQUIPARABLES A LA NUESTRA RESPECTO DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CUESTIONADO. NO EXISTE NINGUNA OFERTA EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE LIMA QUE OFREZCA UN PRODUCTO INMOBILIARIO HABILITADO CON CABLES PARA CONEXIÓN DE TELEFONÍA FIJA, CABLE E INTERNET, TODAS LAS OFERTAS SE CIÑEN A PRESENTAR EL PRODUCTO CON LA DUCTERÍA DE DOS PULGADAS DE DIÁMETRO PARA QUE, EN LA ETAPA POST VENTA, EL CABLEADO LO HAGA LA EMPRESA OPERADORA ELEGIDA Y CONTRATADA, Y POR CUENTA DEL CLIENTE.

**IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**4.1 DE LA INFORMACIÓN BRINDADA AL CONSUMIDOR:**

DE LA OFERTA DEL PRODUCTO, EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS, LOS PLANOS DEL INMUEBLE, Y EL CUADRO DE ACABADOS Y DETALLES, SE APRECIA QUE MI REPRESENTADA HA BRINDADO TODA LA INFORMACIÓN RELEVANTE AL CONSUMIDOR PARA QUE ESTE DECIDA LA CONTRATACIÓN DEL PRODUCTO, Y ELIJA ENTRE TODAS LAS OFERTAS DEL MERCADO INMOBILIARIO, TANTO ES ASÍ QUE LA DENUNCIA DEL CONSUMIDOR NO CUESTIONA LA DECISIÓN DE CONTRATAR, NI LA ELECCIÓN DEL PRODUCTO, POR LO CUAL ES PRECISO ACOTAR QUE LA OFERTA DEL PRODUCTO SE AJUSTA A LOS PARÁMETROS DE VERACIDAD E IDONEIDAD DEL PRODUCTO, CUMPLIÉNDOSE LO ESTABLECIDO EN EL INCISO 9) DEL ARTÍCULO V DEL TÍTULO PRELIMINAR, Y EL ARTÍCULO 2° Y SIGUIENTES DEL CÓDIGO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR; DESCARTÁNDOSE CUALQUIER ACTO DE OMISIÓN DE INFORMACIÓN O PUBLICIDAD ENGAÑOSA O AGRESIVA QUE HAYAN DETERMINADO LA CONTRATACIÓN DE UN PRODUCTO NO DESEADO.

  
ROBERTO SANCHEZ ZAPATA  
Abogado  
Reg. C.A.L. 32780

**4.2 DEL PRODUCTO DE MI REPRESENTADA COMO UN PRODUCTO COMPETITIVO E IDÓNEO:**

DE CONFORMIDAD CON EL INCISO 9) DEL ARTÍCULO V DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL CÓDIGO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, MI REPRESENTADA HA OFRECIDO Y HA CUMPLIDO CON ENTREGAR UN PRODUCTO INMOBILIARIO IDÓNEO Y COMPETITIVO, LLEGANDO A UN COMPROMISO EN LA RELACIÓN PROVEEDOR - CLIENTE QUE HA SIDO SUPERIOR AL ESTÁNDAR DEL MERCADO, DADAS LAS CÉLERES ACCIONES DE MI REPRESENTADA DIRIGIDAS A SUBSANAR LAS OBSERVACIONES DEL CLIENTE FORMULADAS INICIALMENTE, QUE VAN MÁS ALLÁ DE LOS PARÁMETROS NORMALES EN LA HABILITACIÓN DE UN INMUEBLE CONFORME A LA PRÁCTICA EN EL MERCADO.

LAS PRETENSIONES DE ESTA DENUNCIA, COMO YA SE HA SEÑALADO, LA PRIMERA DE ELLAS ES POSTULADA CON MALA FÉ DEL CONSUMIDOR, INFRINGIENDO EL INCISO 5) DEL ARTÍCULO V DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL CÓDIGO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR; Y LA SEGUNDA PRETENSÓN, LA DE ACCIONES CORRECTIVAS TIENE UNA SUSTANCIA QUE NO PROCEDE POR CUANTO NO HA SIDO PARTE DE LA ESTRUCTURA DE LA OFERTA PUBLICITADA, NI ES FÍSICAMENTE NI JURÍDICAMENTE POSIBLE POR CUANTO PARA LA PRETENDIDA HABILITACIÓN DEL CABLEADO DEL SERVICIO DE TELEFONÍA SE TENDRÍA QUE PASAR POR TOMAR UNA DECISIÓN QUE ES PROPIA AL CONSUMIDOR, EN CUANTO A LA ELECCIÓN DEL PROVEEDOR DEL SERVICIO Y SU CONTRATACIÓN ESPECÍFICA, LO CUAL NO ES POSIBLE. POR ELLO, TRATÁNDOSE DE LA OFERTA Y MATERIALIZACIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO, SE PUEDE INFERIR QUE LO ESPERADO POR EL CONSUMIDOR FINAL DEBE AJUSTARSE A LA PRÁCTICA DEL MERCADO EN CUANTO A LO FÍSICA Y JURÍDICAMENTE POSIBLE PARA LA HABILITACIÓN DE LOS SERVICIOS DE TELEFONÍA, CABLE E INTERNET, Y ELLO SIGNIFICA QUE SÓLO SE PUEDE ESPERAR LA HABILITACIÓN DE LA DUCTERÍA PARA LA ELECCIÓN DEL PROVEEDOR DEL SERVICIO Y SU CONTRATACIÓN A CARGO DEL CONSUMIDOR FINAL.

ES PRECISO SEÑALAR ENTONCES, QUE EL PRODUCTO INMOBILIARIO RESPONDE A LOS PARÁMETROS REGULADOS EN EL ARTÍCULO 18° Y SIGUIENTES DEL CÓDIGO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.

  
  
ROBERTO SANCHEZ ZAPATA  
Abogado  
Reg. C.A.L. 32780


**4.3 DEL PRODUCTO INMOBILIARIO, COMO PRODUCTO ESPECIALIZADO REGULADO POR LA NORMATIVA:**

EN EL ORDEN DE IDEAS EXPUESTO, AHORA VEREMOS QUE EL PRODUCTO INMOBILIARIO MATERIA DE CUESTIONAMIENTO HA SIDO ENTREGADO CUMPLIENDO ESTRICTAMENTE LOS PARÁMETROS ESPECIALES REGULADOS EN LOS ARTÍCULOS 76°, 77°, 78°, 79° Y 80° DEL CÓDIGO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, PUES DESDE LA OFERTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO SE HA OBSERVADO LA INFORMACIÓN RELEVANTE, Y PROCEDIMIENTOS DE ACCESO Y VERIFICACIÓN DE ESTA INFORMACIÓN, PASANDO POR LA CONTRATACIÓN QUE DETALLA LA INFORMACIÓN MÍNIMA REGULADA POR EL ARTÍCULO 77° ANTES CITADO, PARA TERMINAR EN LA ETAPA POST VENTA Y DE ENTREGA DEL INMUEBLE, CASO EN EL CUAL SE HA PROCEDIDO DE CONFORMIDAD CON EL CITADO ARTÍCULO 79° PUES LA FORMULACIÓN DE LAS OBSERVACIONES DEL CLIENTE FUERON ATENDIDAS EFICIENTE Y CÉLEREMENTE, ENTREGANDO EL INMUEBLE A SATISFACCIÓN.

INCLUSO EN LA ETAPA POST VENTA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 80° DEL CITADO CÓDIGO, ES DE APRECIAR QUE RECIBIMOS EL RECLAMO EXTEMPORÁNEO E IMPOSIBLE DE ATENDER QUE ES MATERIA DE LA PRESENTE DENUNCIA, EL CUAL LAMENTABLEMENTE HA SIDO TRAÍDO POR EL DENUNCIANTE CONTRA TODA LÓGICA A LA PRESENTE INSTANCIA.

**4.4 DE LA MALA FÉ EN EL ACCIONAR DEL CONSUMIDOR:**

COMO YA QUEDA EN EVIDENCIA, LA PRESENTE DENUNCIA ES TOTALMENTE MALICIOSA POR PARTE DEL DENUNCIANTE, PUES ABUSANDO DE SU DERECHO DE CONSUMIDOR, INFRINGE LO DISPUESTO POR EL INCISO 5) DEL ARTÍCULO V DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL CÓDIGO DE PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR, QUE ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE LAS PARTES DEL PROCEDIMIENTO DE ACTUAR CON BUENA FÉ, HECHO QUE NO CUMPLE EL DENUNCIANTE AL PLANTEAR SUS DOS PRETENSIONES, LA PRIMERA DE ELLAS SIENDO PLANTEADA OMITIENDO INFORMAR QUE LA FECHA DE ENTREGA DEL

  
ROBERTO SANCHEZ ZAPATA  
Abogado  
Reg. C.A.L. 32780

INMUEBLE FUE POSPUESTA Y PROGRAMADA POR EL MISMO CLIENTE, POR LO CUAL NO ES POSIBLE QUE DENUNCIE UNA DEMORA EN LA ENTREGA; Y LA SEGUNDA DE LAS PRETENSIONES, LA DE ACCIONES CORRECTIVAS PARA EL CABLEADO DE INTERNET, CABLE Y TELEFONÍA FIJA, TODA VEZ QUE EL CLIENTE YA FUE INFORMADO DE QUE ESTA ACCIÓN NO ES PARTE DE LA OFERTA INMOBILIARIA, Y SÓLO PUEDE SER EFECTUADA POST VENTA, EN UN ACTO A CARGO DEL CLIENTE, QUIEN TENDRÁ QUE ELEGIR Y CONTRATAR UN PROVEEDOR DE TAL SERVICIO, YA SIN INTERVENCIÓN DE MI REPRESENTADA.

**V. MEDIOS PROBATORIOS DE LA CONTESTACIÓN:**

LA PRESENTE CONTESTACIÓN Y DESCARGO TIENE LOS SIGUIENTES MEDIOS PROBATORIOS:

- 5.1 EL MÉRITO DEL AVISO DE OFERTA INMOBILIARIA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CUESTIONADO EN LA PRESENTE DENUNCIA.
- 5.2 EL MÉRITO DE LA MINUTA DE COMPRAVENTA DE FECHA 05 DE MAYO DEL 2017, DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CUESTIONADO EN LA PRESENTE DENUNCIA.
- 5.3 EL MÉRITO DEL PLANO DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CUESTIONADO POR LA PRESENTE DENUNCIA.
- 5.4 EL MÉRITO DEL CUADRO DE ACABADOS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CUESTIONADO POR LA PRESENTE DENUNCIA.
- 5.5 EL MÉRITO DE LA APROBACIÓN DE DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN Y REGLAMENTO INTERNO DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CUESTIONADO POR LA PRESENTE DENUNCIA.
- 5.6 EL MÉRITO DEL ACTA DE ENTREGA DEL INMUEBLE, SUSCRITA EL 18 DE ENERO DEL 2018.
- 5.7 EL MÉRITO DE LA PUBLICACIÓN DE OFERTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS SIMILARES REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS.

ROBERTO SANCHEZ ZAPATA  
Abogado  
Reg. C.A.L. 32780



**VI. ANEXOS DE LA CONTESTACIÓN:**

- 1-A COPIA CERTIFICADA POR NUESTRO GERENTE GENERAL DEL AVISO DE OFERTA INMOBILIARIA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CUESTIONADO EN LA PRESENTE DENUNCIA.
- 1-B COPIA CERTIFICADA POR NUESTRO GERENTE GENERAL DE LA MINUTA DE COMPRAVENTA DE FECHA 05 DE MAYO DEL 2017, DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CUESTIONADO EN LA PRESENTE DENUNCIA.
- 1-C COPIA CERTIFICADA POR NUESTRO GERENTE GENERAL DEL PLANO DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CUESTIONADO POR LA PRESENTE DENUNCIA.
- 1-D COPIA CERTIFICADA POR NUESTRO GERENTE GENERAL DEL CUADRO DE ACABADOS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CUESTIONADO POR LA PRESENTE DENUNCIA.
- 1-E COPIA LITERAL DEL TÍTULO REGISTRAL DE LA APROBACIÓN DE DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN Y REGLAMENTO INTERNO DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CUESTIONADO POR LA PRESENTE DENUNCIA.
- 1-F COPIA CERTIFICADA POR NUESTRO GERENTE GENERAL DEL ACTA DE ENTREGA DEL INMUEBLE, SUSCRITA EL 18 DE ENERO DEL 2018.
- 1-G COPIA CERTIFICADA POR NUESTRO GERENTE GENERAL DE LA PUBLICACIÓN DE OFERTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS SIMILARES REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS.
- 1-H COPIA LITERAL DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA DE MI REPRESENTADA, ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C., DE LA CUAL APARECE LA INSCRIPCIÓN DE MI REPRESENTADA, Y MIS FACULTADES VIGENTES COMO GERENTE GENERAL.
- 1-I COPIA SIMPLE DEL DNI DEL GERENTE GENERAL DE ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.
- 1-J DECLARACIÓN JURADA CON FIRMA LEGALIZADA DEL GERENTE GENERAL DE ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C., POR LA CUAL DECLARA TENER FACULTADES SUFICIENTES Y VIGENTES DE REPRESENTACIÓN PARA EL PRESENTE PROCEDIMIENTO.
- 1-K CARTA CON FIRMA LEGALIZADA DEL GERENTE GENERAL DE ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C., POR LA CUAL COMUNICA LA DELEGACIÓN DE FACULTADES SUFICIENTES PARA REPRESENTAR A ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C. EN LA

ROBERTO SANCHEZ ZAPATA  
Abogado  
Reg. C.A.L. 32780

11  
64

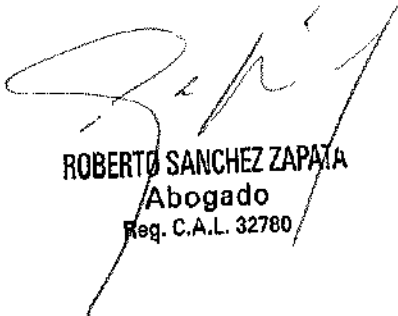
EVENTUALIDAD DE UNA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EN EL  
PRESENTE PROCEDIMIENTO.

POR TANTO:

A SU DESPACHO SOLICITO TENER POR APERSONADA A MI REPRESENTADA, Y ADMITIR A TRÁMITE LA PRESENTE CONTESTACIÓN Y DESCARGO, DECLARANDO IMPROCEDENTE O INFUNDADA LA DENUNCIA EN TODOS SUS EXTREMOS Y FUNDADA LA CONTESTACIÓN EN SU OPORTUNIDAD.

OTROSÍ DIGO: QUE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 80° DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, EN ESTA OPORTUNIDAD SE DELEGAN LAS FACULTADES GENERALES DE REPRESENTACIÓN A LAS CUALES SE REFIERE EL ARTÍCULO 74° DEL MISMO CUERPO DE LEYES, A FAVOR DEL LETRADO QUE AUTORIZA EL PRESENTE ESCRITO, DON ROBERTO EULOGIO SÁNCHEZ ZAPATA, CON REGISTRO DE MATRÍCULA 32780 EN EL ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA, DECLARANDO EL OTORGANTE ESTAR INSTRUÍDO EN LOS ALCANCES DE LA REPRESENTACIÓN QUE SE CONFIERE.

LIMA, 20 DE MARZO DEL 2018.  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

  
ROBERTO SANCHEZ ZAPATA  
Abogado  
Reg. C.A.L. 32780

  
TELMO HIJAR BARBOZA  
Gerente General

**TELMO ELMER HIJAR BARBOZA**  
**Gerente General**  
**ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

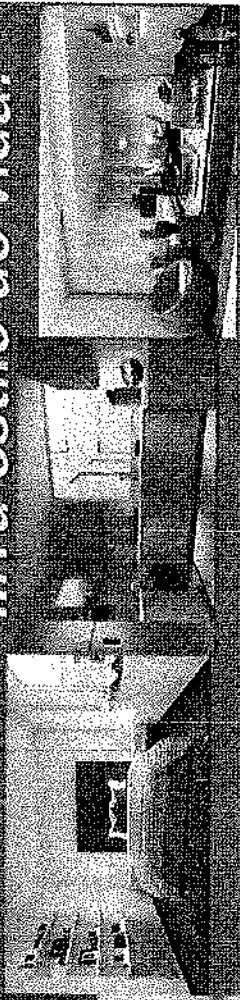
☎ 994 644 752 993 434 950  
☎ 578 1889



# Buenavista

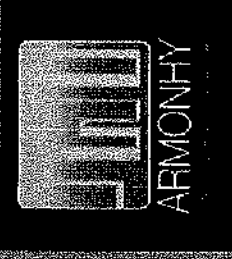
E D I F I C I O

...Tú estilo de vida!



Solo 9 departamentos  
2 y 3 dorm. (desde 92m2 hasta 173m2)  
02 sótanos

Vende



Construye



f ✉ [ventas@armonhy.com.pe](mailto:ventas@armonhy.com.pe)

ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

*ELI*

TELMO HIJAR BARBOZA  
Gerente General

Avexo 1-4 68

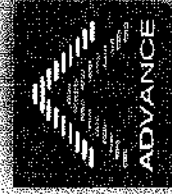
12



# Buenvista

EDIFICIO

TU ESTILO DE VIDA... EN SURCO



ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

TELMO HIJAR BARBOZA  
Gerente General

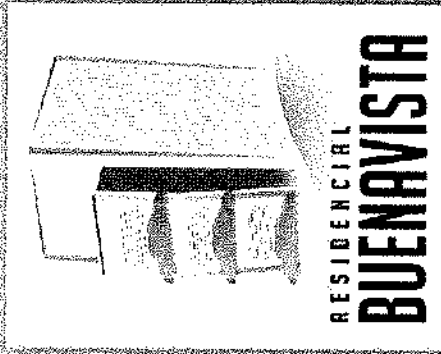
13/66



**TU ESTILO DE VIDA ... EN SURCO  
EDIFICIO BUENAVISTA consta de:**

**5 pisos, 9 departamentos ( 6 flat y 3 Dúplex) todos con vista a avenida arbolada, tienen  
finos acabados donde se destaca:**

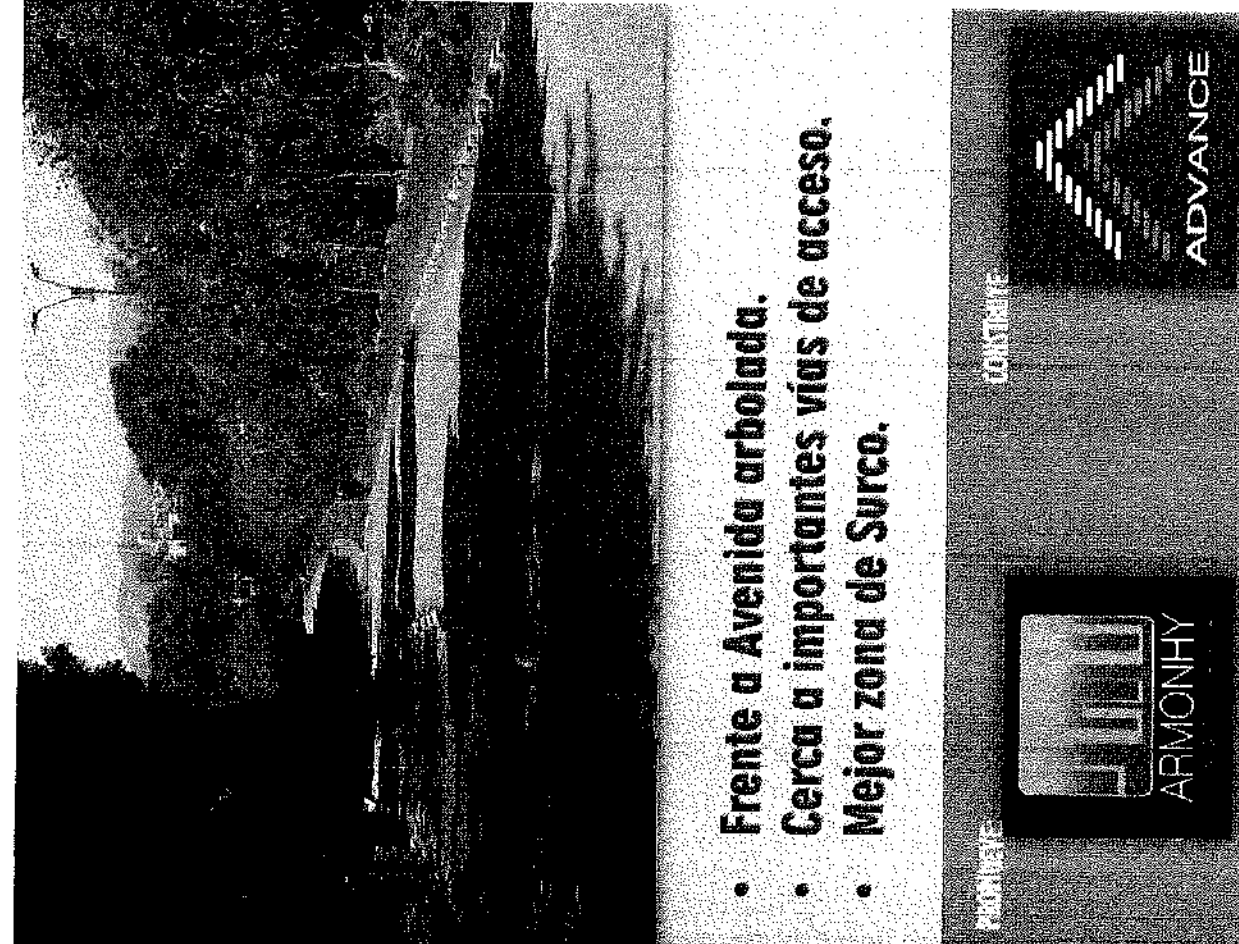
- ✓ Piso estructurado de 12 mm
- ✓ Porcelanato importado
- ✓ Cubiertas de granito en baños y cocina
- ✓ Closet completos en melamine de 18 mm
- ✓ Mamparas vidriadas de piso a cielo de 10 mm en vidrio templado
- ✓ Grifería de alta calidad
- ✓ Estructura antisísmica
- ✓ Muros interiores de ladrillo kingblock de alta resistencia y hermeticidad .



14  
62

**... Nuestros 12 años en el mercado inmobiliario son un signo de  
experiencia y de óptima calidad**



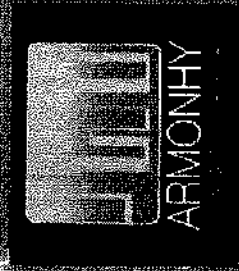


- Frente a Avenida arbolada.
- Cerca a importantes vías de acceso.
- Mejor zona de Surco.



Fotografía: MinviBurt

PARTITURE

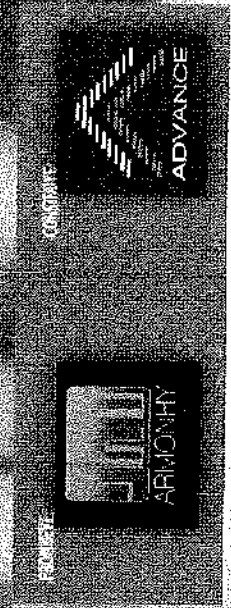


CONTRATE



69

# AMBIENTES



4  
20



# COCINA

AMPLIA COCINA AMOBLADA  
CON UN DISEÑO MODERNO Y  
FUNCIONAL DE TONOS  
NEUTROS PARA CREAR LAS  
MEJORES EXPERIENCIAS  
CULINARIAS.

**PISO PORCELANATO – TABLERO DE CUARZO – MUEBLES DE MELAMINE ANTIHUMEDAD CON TAPACANTO GRUESO**

15/18



# SALA COMEDOR

TU SALA COMEDOR CON UN PISO RESISTENTE Y DURADERO, BONDADOSA AREA PARA MANTENERLA SIEMPRE CON LAS ULTIMAS TENDENCIAS EN MUEBLES Y DECORACION DE INTERIORES.

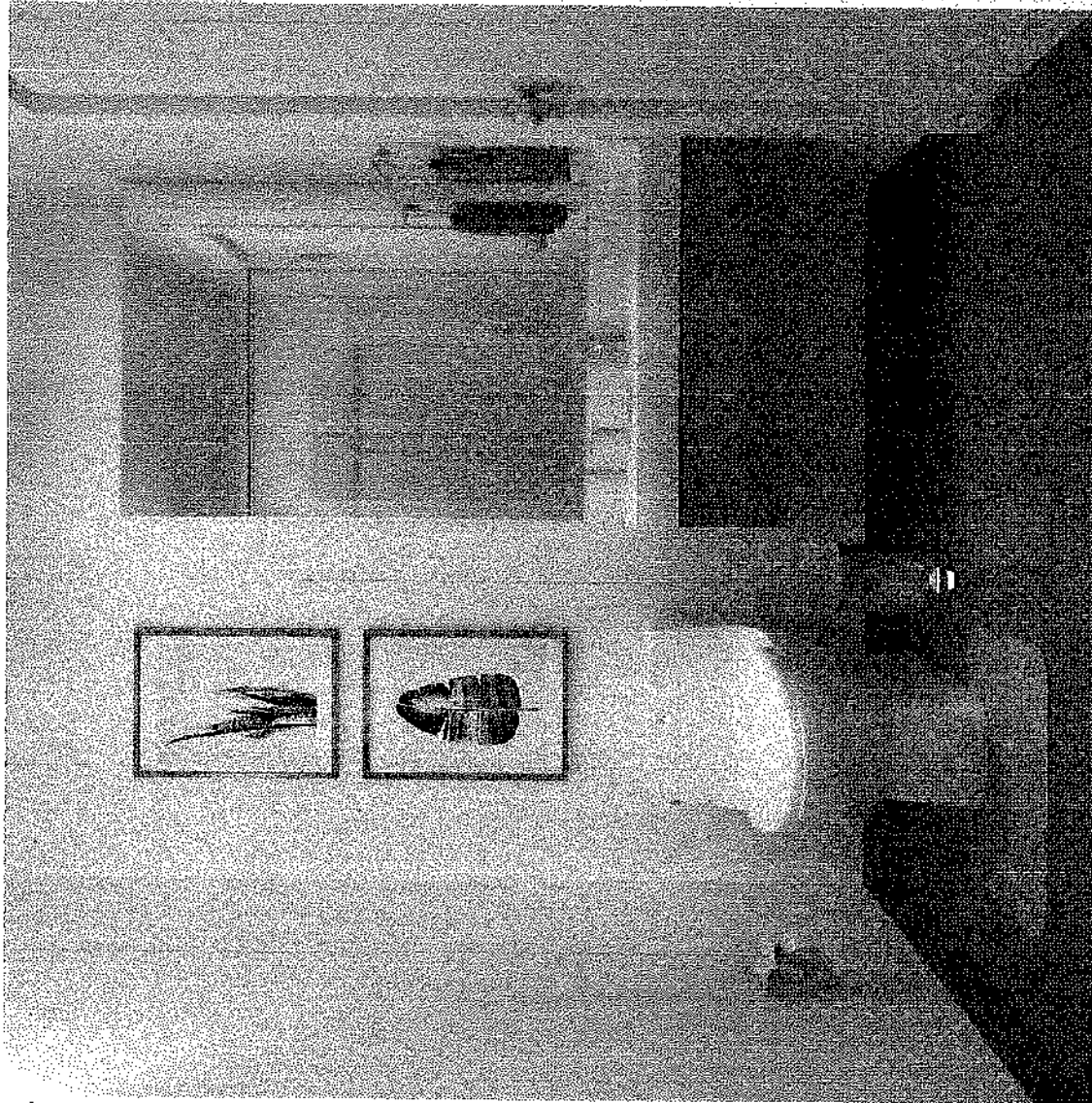


**PISO ESTRUCTURADO DE 10MM – ÁREA DE BAR – MAMPARA DE VIDRIO TEMPLADO DE 10MM SISTEMA ACÚSTICO**

Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

# BAÑO

SERVICIOS HIGIENICOS CON  
ACABADOS DE TENDENCIAS Y  
SANTARIOS MODERNOS  
COMBINANDO DISEÑOS  
ECOLOGICOS Y  
SOFISTICADOS, TOTALMENTE  
EQUIPADOS.

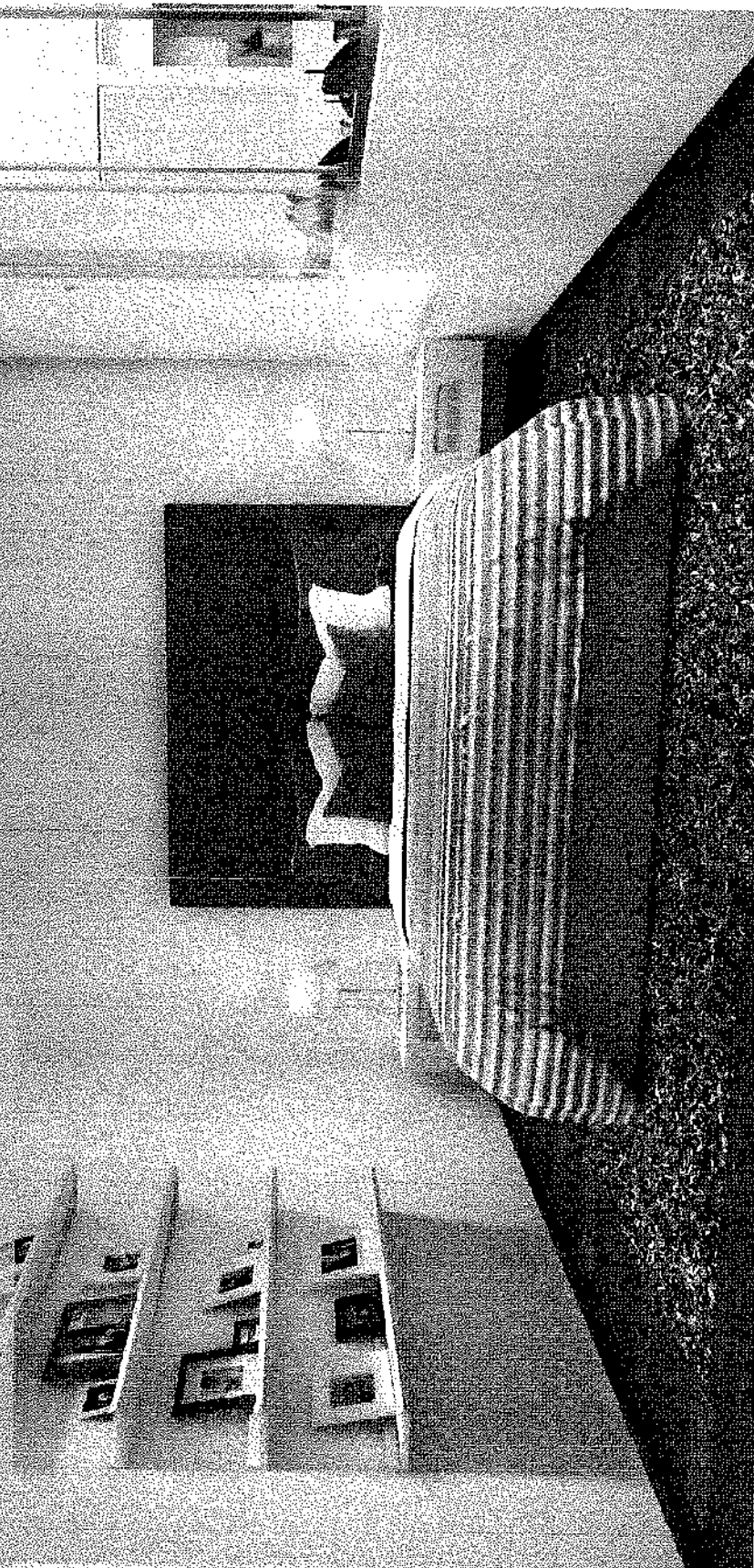


PISO PORCELANATO – TABLERO DE MÁRMOL – MUEBLES DE MELAMINE ANTIHUMEDAD CON TAPACANTO GRUESO – PUERTAS DE VIDRIO EN DUCHA



# DORMITORIO PRINCIPAL

DORMITORIOS AMOBLADOS  
CON AMPLIOS CLOSET  
DISEÑADOS ESPECIALMENTE  
PARA CADA AMBIENTE,  
CONTANDO CON AMPLIA  
VENTILACION Y  
APROVECHANDO LA LUZ  
NATURAL AL MÁXIMO PARA  
HACER DE TUS MOMENTOS  
DE PRIVACIDAD LOS  
MEJORES DEL DÍA.



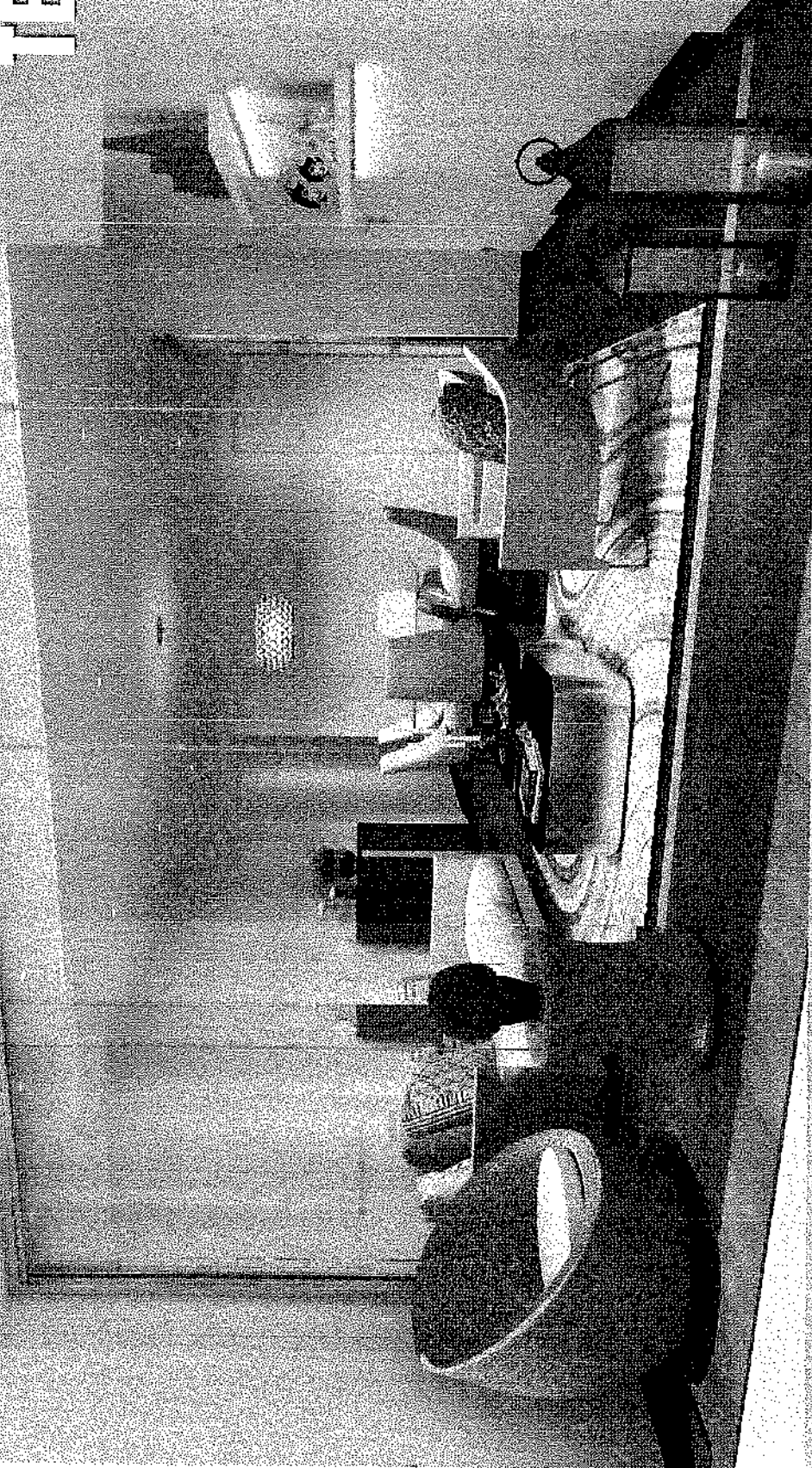
PISO ESTRUCTURADO – CLOSET INCORPORADO – YENTANA DE VIDRIO TEMPLADO – BAÑO INCORPORADO (HAB. PRINCIPAL)

2/ 74



# TERRAZA

TERRAZA AMPLIA CON UNA VISTA PRIVILEGIADA A UNA AVENIDA ARBOLADA Y UN VECINDARIO RESIDENCIAL EN LA MEJOR ZONA DE SURCO, PARA CREAR MOMENTOS DE DESCANSO AL AIRE LIBRE SIN SALIR DE CASA.



**PISO PORCELANATO – MAMPARA DE EXTREMO A EXTREMO CON SISTEMA ACÚSTICO**

27  
75



# PLANOS

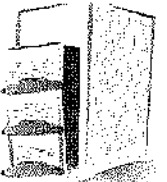
REDESERIE



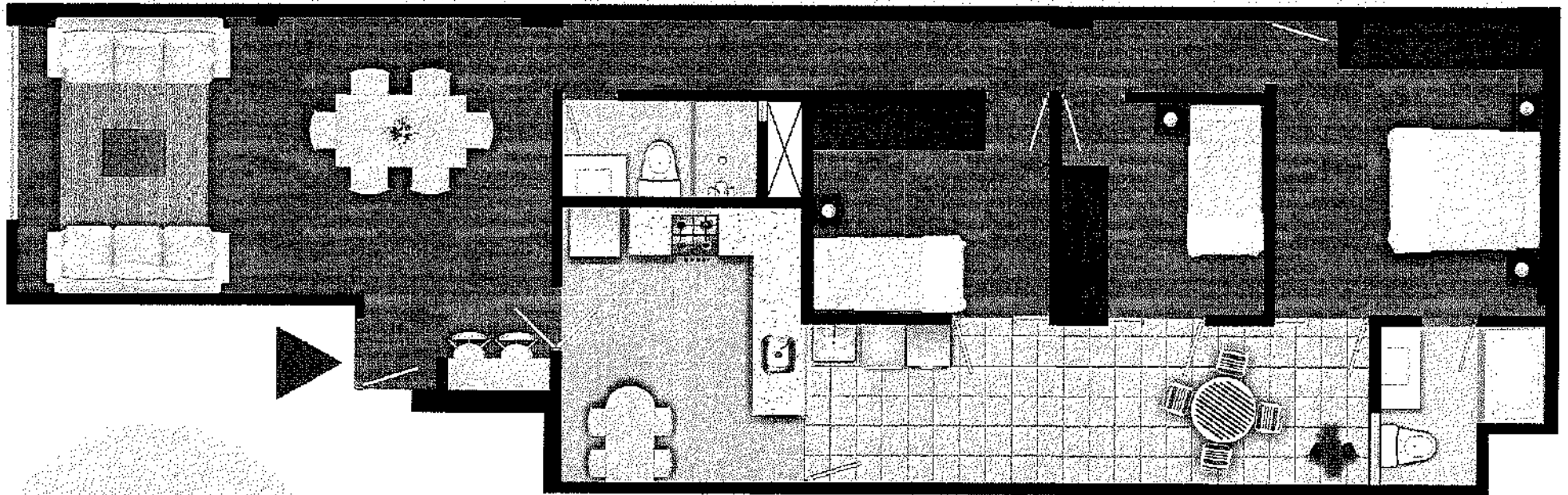
CONSERVE



DPTO 101



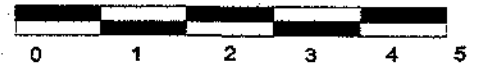
RESIDENCIAL  
BUENAVISTA



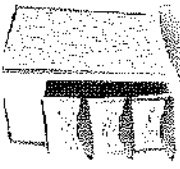
PRIMER PISO  
DPTO. 101  
102.4 M2

- SALA
- COMEDOR
- 3 DORMITORIOS
- 2 BAÑOS
- COCINA
- TERRAZA
- LAVANDERIA

Escala Gráfica

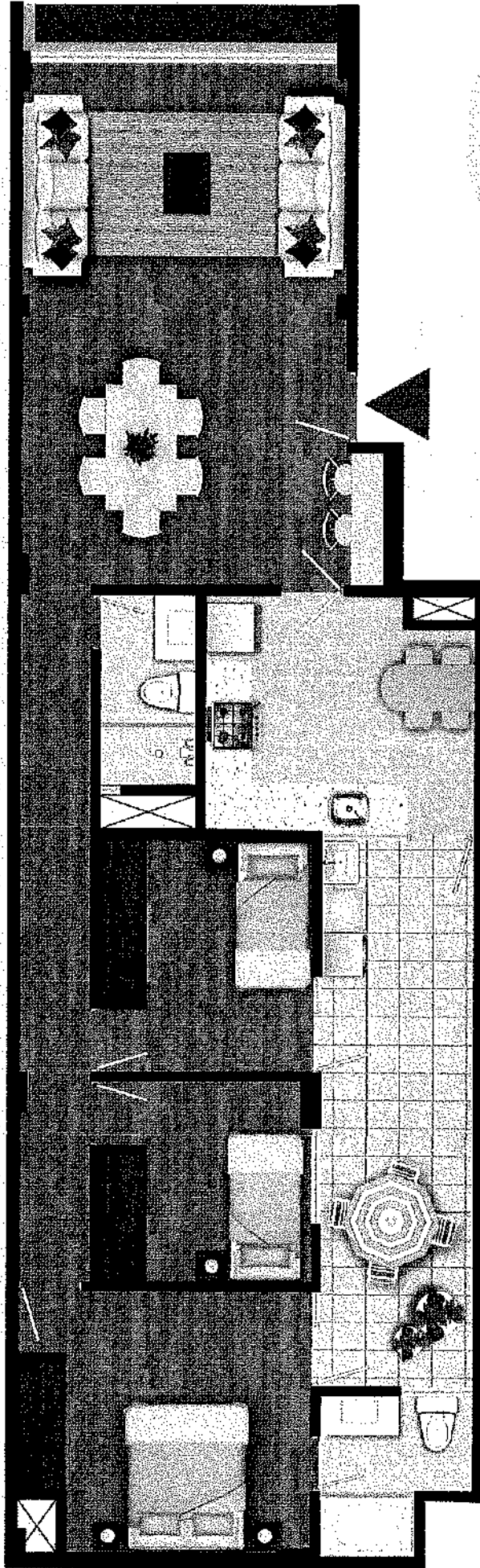


Handwritten signature or initials.



RESIDENCIAL  
**BUENAVISTA**

**DPTO 102**



PRIMER PISO  
DPTO. 102  
104,8 M2

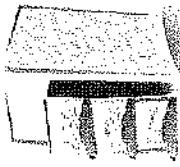
- SALA
- COMEDOR
- 3 DORMITORIO
- 2 BANOS
- COCINA
- TERRAZA
- LAVANDERIA
- JARDIN

28  
78

Escala Gráfica

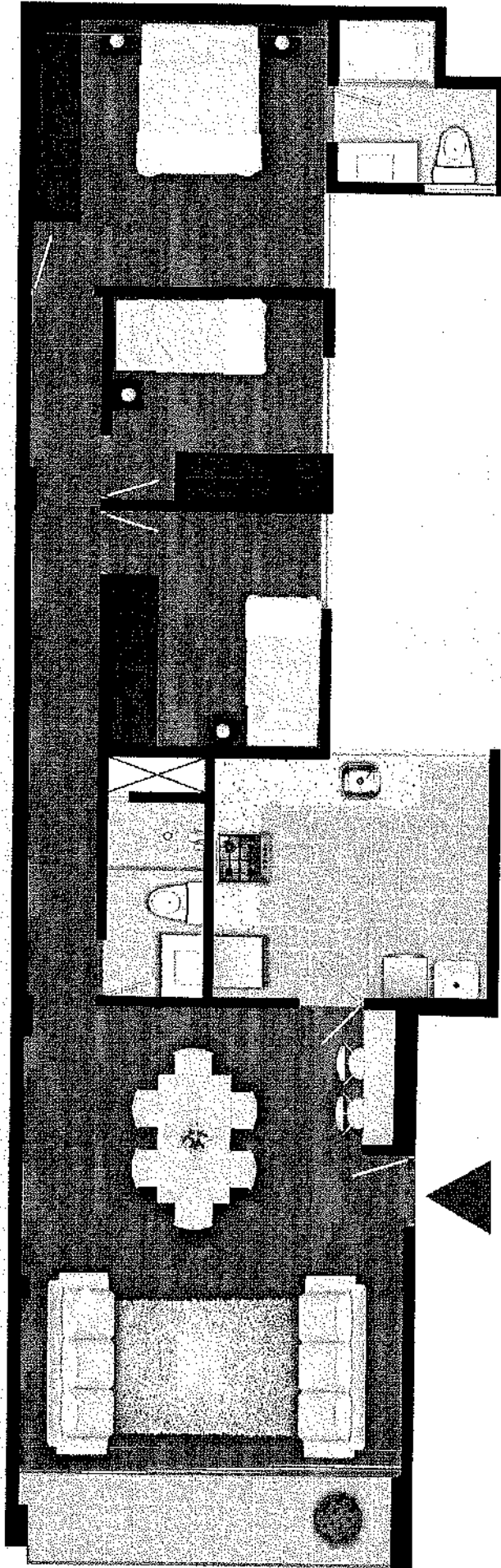






RESIDENCIAL  
**BUENAVISTA**

**DPTO 201**

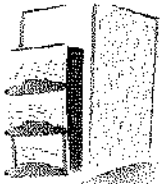


**SEGUNDO PISO**  
**DPTO. 201**  
 93.90 M2

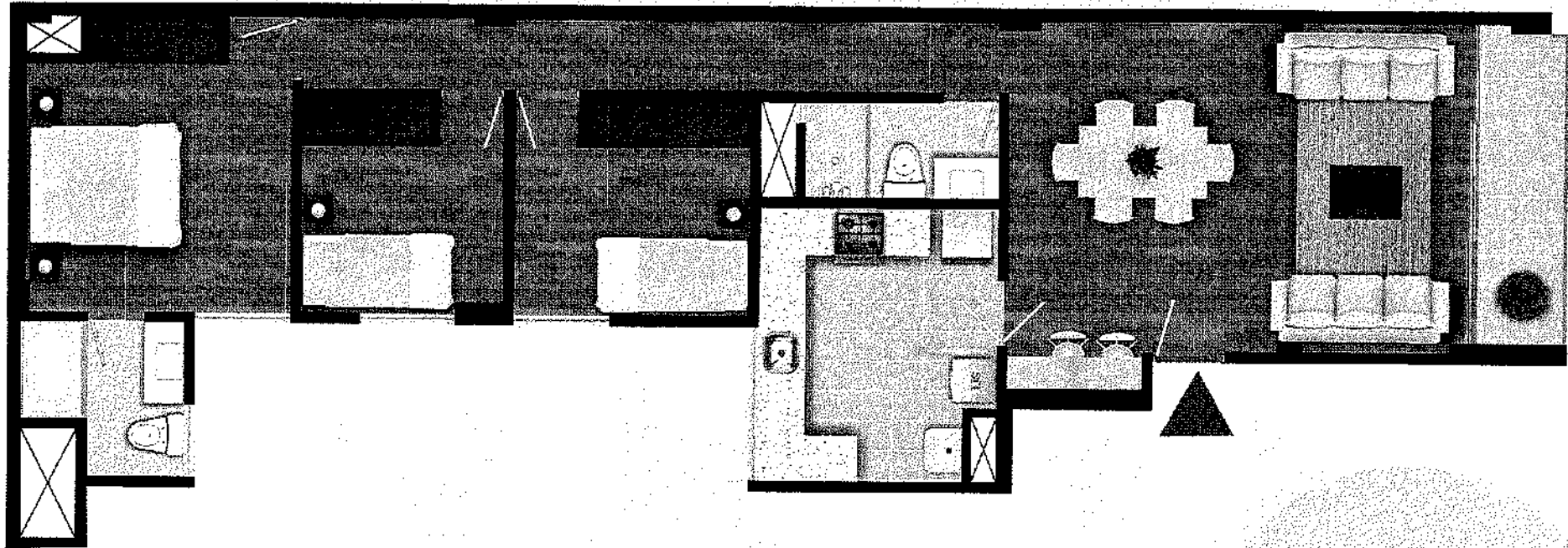
SALA  
 COMEDOR  
 3 DORMITORIO  
 2 BANOS  
 COCINA - LAVANDERIA  
 BALCON

57  
/ 52

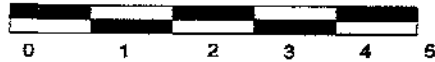
DPTO 202



RESIDENCIAL  
**BUENAVISTA**



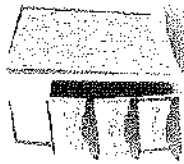
Escala Gráfica



SEGUNDO PISO  
DPTO. 202  
89.90 M2

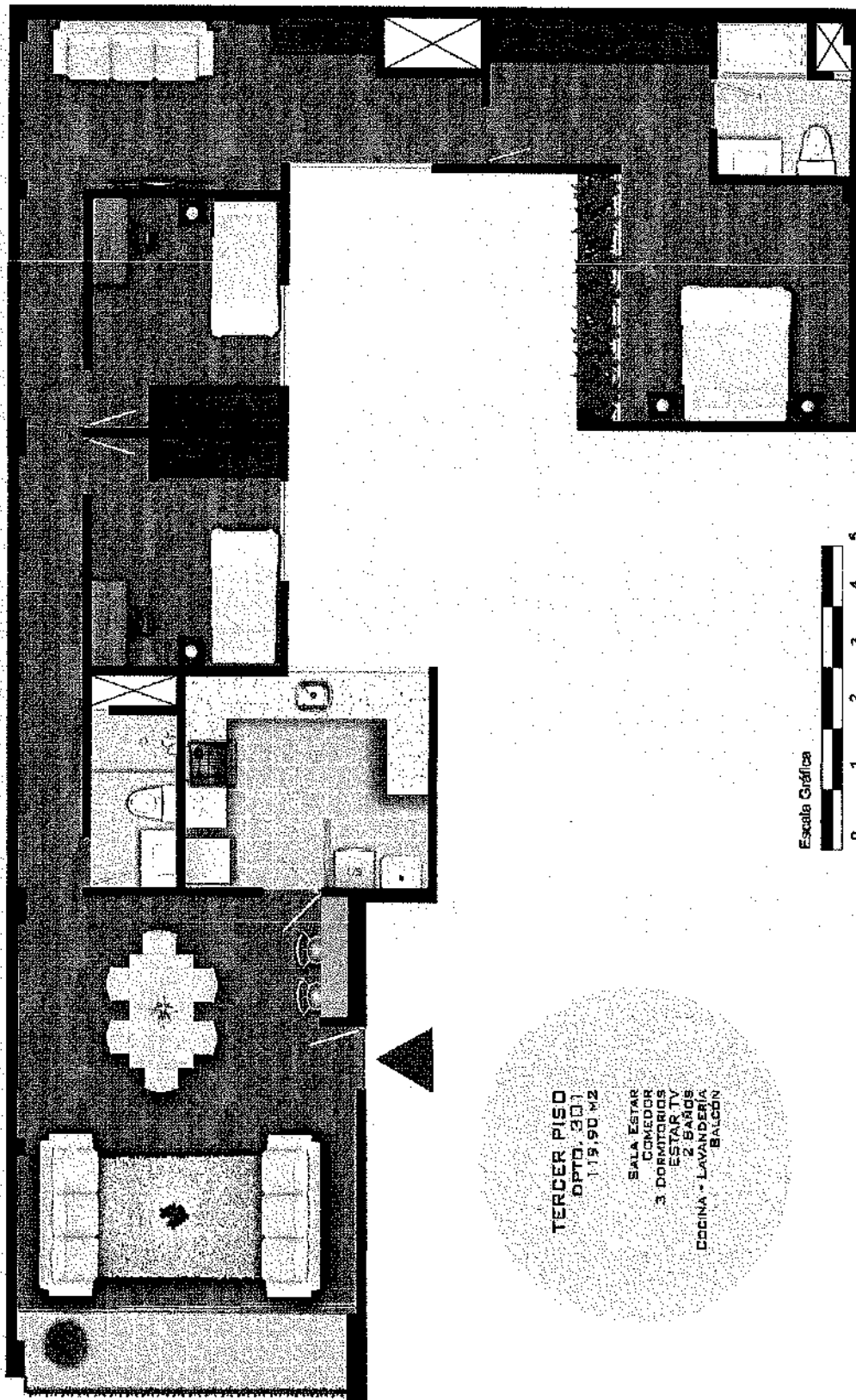
SALA  
COMEDOR  
3 DORMITORIO  
2 BANOS  
COCINA - LAVANDERIA  
BALCÓN

8/70



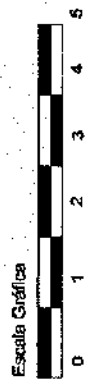
RESIDENCIAL  
**BUENAVISTA**

**DPTO 301**



**TERCER PISO**  
**DPTO. 301**  
 119,90 M2

SALA ESTAR  
 COMEDOR  
 3 DORMITORIOS  
 ESTAR TV  
 2 BAÑOS  
 COCINA - LAVANDERÍA  
 BALCÓN

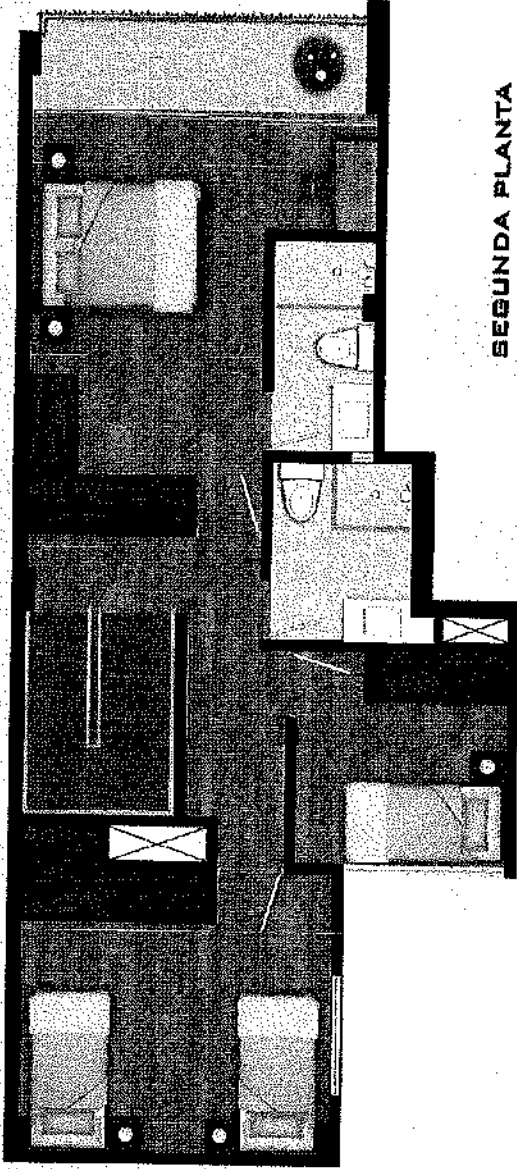


28  
81

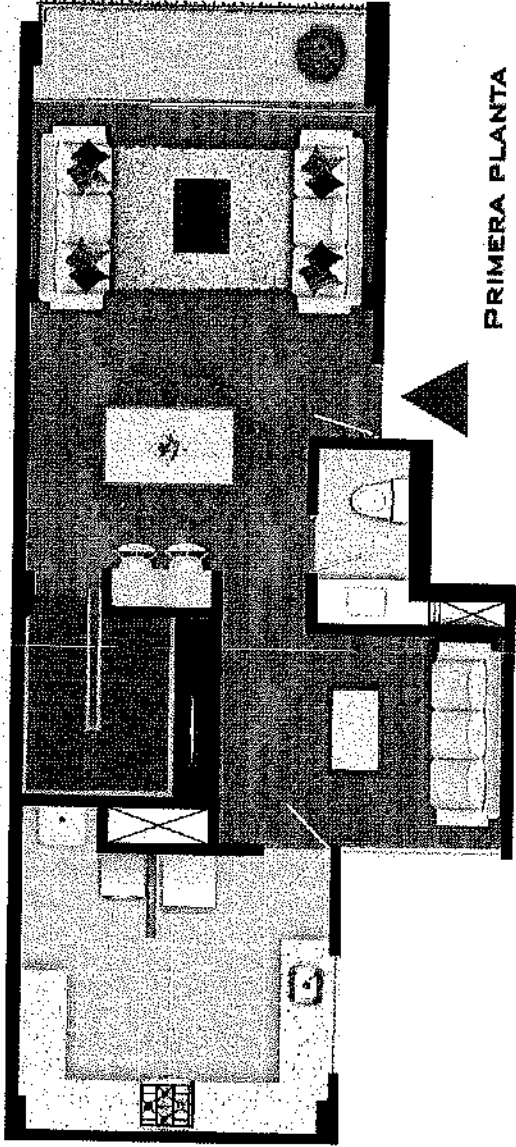


RESIDENCIO  
**BUENAVISTA**

**DPTO 302**



**SEGUNDA PLANTA**



**PRIMERA PLANTA**

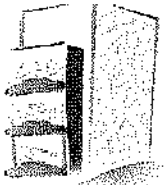
**TERCER PISO**  
**DPTO. 302-1 DUPLEX**  
**126.70 M2**

SALA  
COMEDOR  
3 DORMITORIOS  
ESTAR TV  
3 BAÑOS  
COCINA - LAVANDERIA  
2 BALCONES

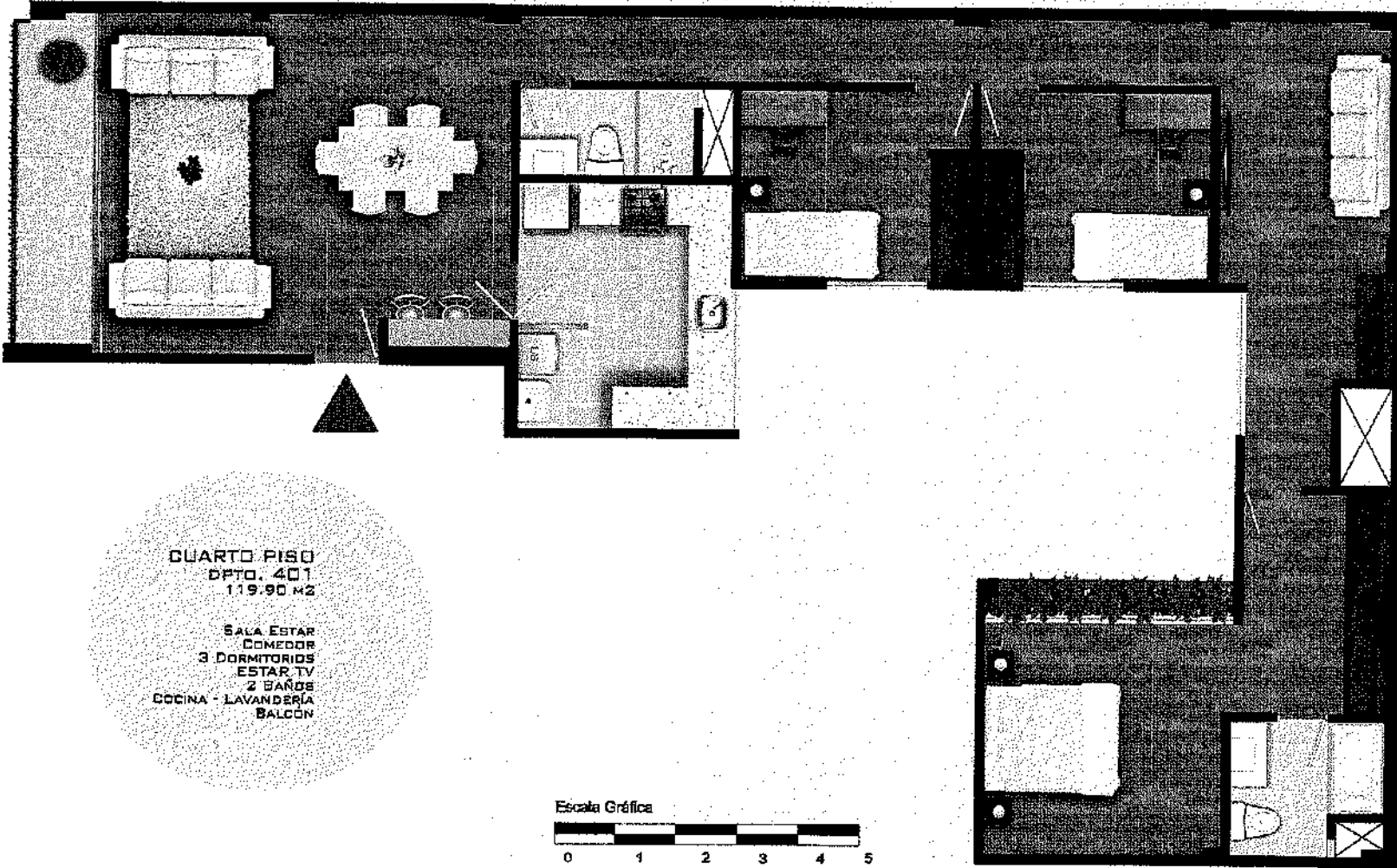


29  
82

DPTO 401

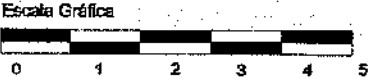


RESIDENCIAL  
**BUENAVISTA**

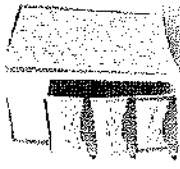


QUARTO PISO  
DPTO. 401  
119.90 M2

SALA ESTAR  
COMEDOR  
3 DORMITORIOS  
ESTAR TV  
2 BAÑOS  
COCINA - LAVANDERÍA  
BALCÓN

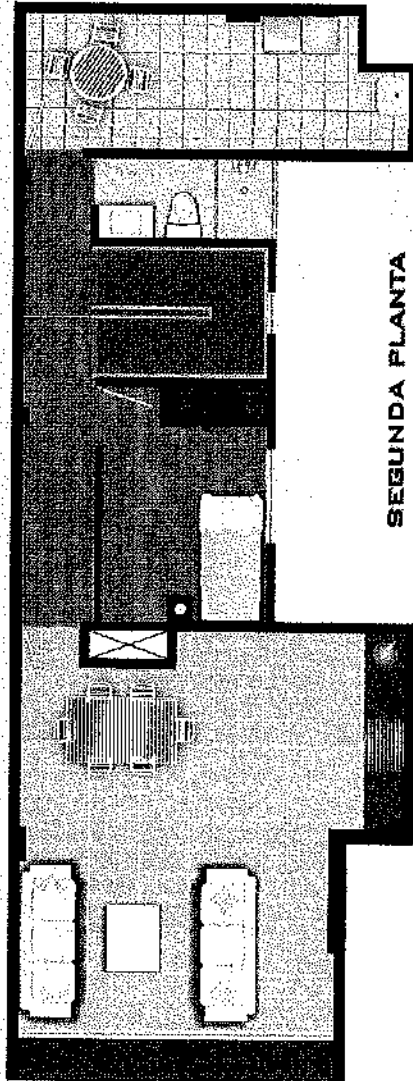


68  
DE

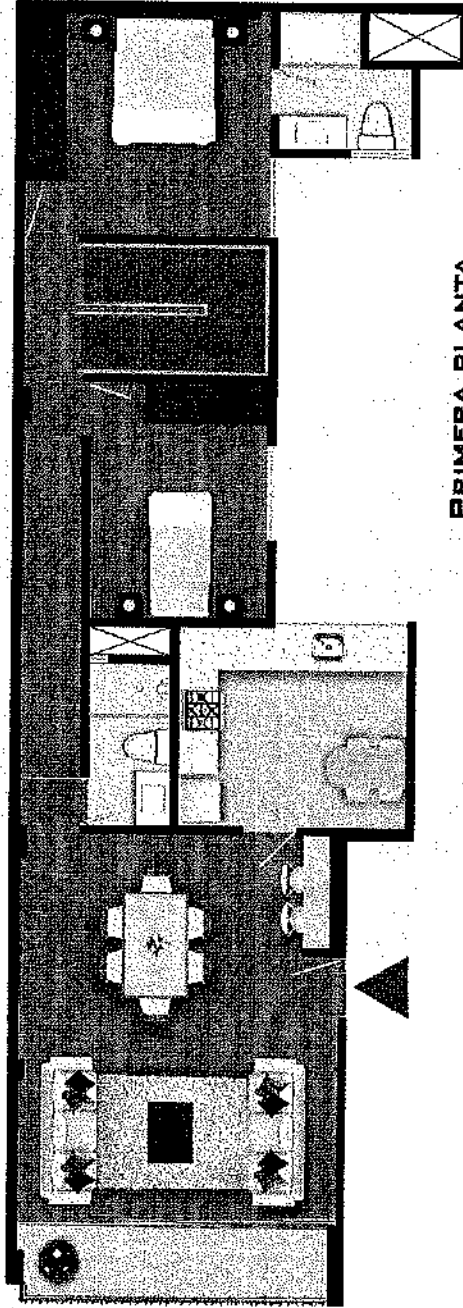


RESIDENCIAL  
**BUENAVISTA**

**DPTO 501**



**SEGUNDA PLANTA**



**PRIMERA PLANTA**



**QUINTO PISO**  
**DPTO. 501-1 DUPLEX**  
**A. TOTAL 169.00 M2**

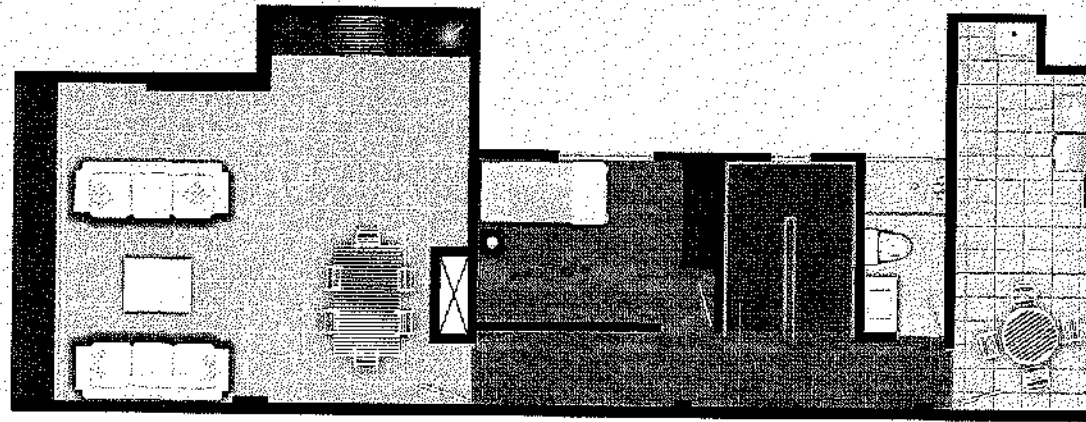
- SALA
- COMEDOR
- 3 DORMITORIOS
- 3 BAÑOS
- COCINA
- LAVANDERÍA - TERRAZA
- AMPLIA TERRAZA
- BALCON

31  
84



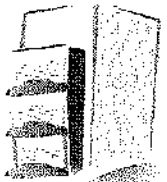
QUINTO PISO  
DPTO. 502-1 DUPLEX  
A.TOTAL 172.90 M2

SALA  
COMEDOR  
3 DORMITORIOS  
3 BAÑOS  
COCINA  
LAVANDERÍA + TERRAZA  
AMPLIA TERRAZA  
BALCÓN

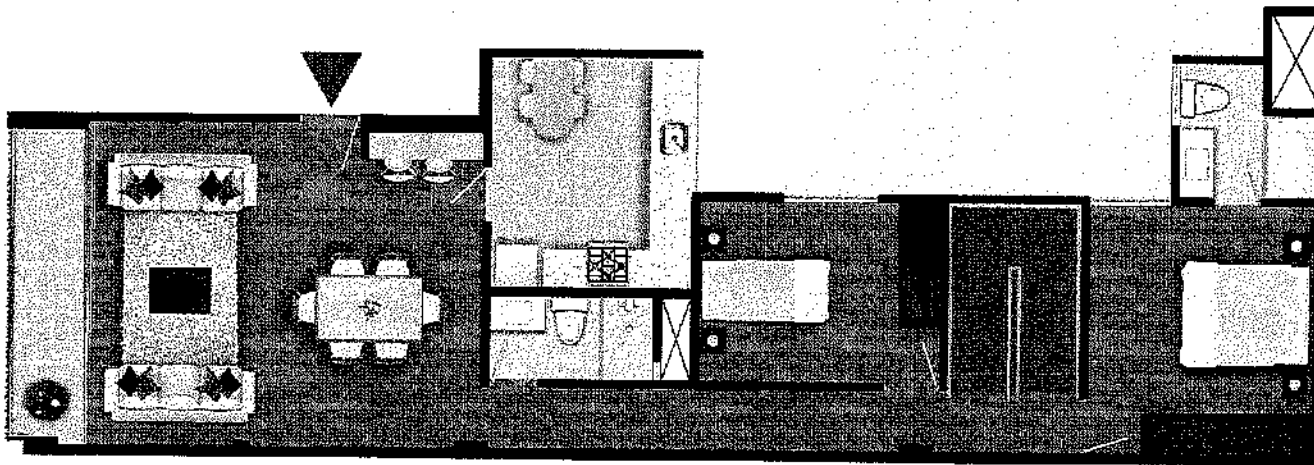


SEGUNDA PLANTA

DPTO 502

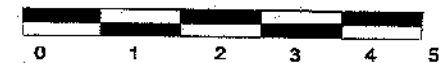


RESIDENCIAL  
BUENAVISTA



PRIMERA PLANTA

Escala Gráfica



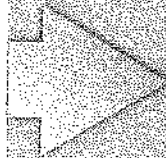
*[Handwritten signature]*

## ¿POR QUÉ VIVIR EN RESIDENCIAL BUENAVISTA?

- ✓ **Exclusividad de vivir en un edificio de solo 9 departamentos todos con vista a avenida arbolada.**
- ✓ **Departamentos de 3 dormitorios con áreas desde 90m<sup>2</sup>.**
- ✓ **Gran accesibilidad y muy cerca de avenidas importantes como Av. Alfredo Benavides y Av. Velasco Astete, parques temáticos y ecológicos, universidades y servicios complementarios.**
- ✓ **Estructura de concreto armado con ladrillo King Block. Anisísmico, y buen aislante acústico y térmico.**
- ✓ **Arquitectura de vanguardia con concepto ecológico en fachada.**
- ✓ **Respaldo de una empresa con más de 12 años de experiencia en construcción.**
- ✓ **Apoyo en el proceso de financiamiento a través del GNB.**
- ✓ **Facilidades de pago de cuota inicial con Armonby Inmobiliaria.**

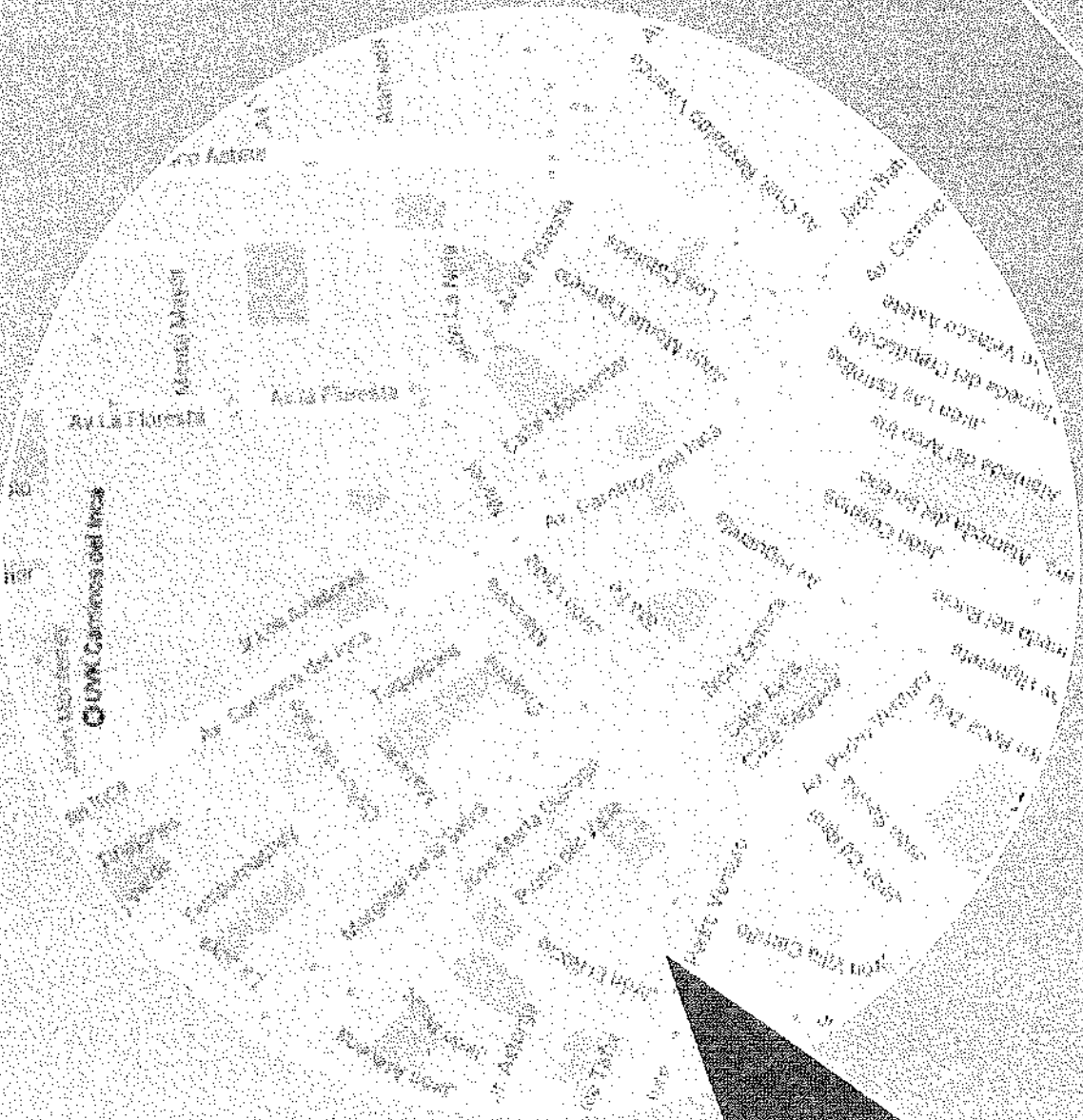






**EXCELENTE  
UBICACIÓN**

**Avda. Pedro Venura 321  
Santiago de Surco**



34  
87

Lo invitamos a conocer nuestra sala de venta ubicada en la  
dirección del proyecto:

**Avda. Pedro Ventura 321 , Santiago de Surco** 

---

---

## CONTACTANOS

 C. 994-644-752

 C. 993-434-950

 T. 578-1839

 [ventas@armonhy.com.pe](mailto:ventas@armonhy.com.pe)

 **ARMONHY INMOBILIARIA SAC**

**ADVANCE ASOCIADOS SRL**

**WWW.ARMONHY.COM.PE**

 **WWW.ADVANCE-ASOC.COM**



**SEÑOR NOTARIO:**

SÍRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTROS UNA DE COMPRA-VENTA DE BIENES FUTUROS QUE CELEBRAN DE UNA PARTE

ARMONHY INMOBILIARIA SAC, CON RUC N° 20548491763, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL, TELMO ELMER HIJAR BARBOZA, PERUANO, CON DNI. N° 08687692 Y GERMAN ALBERTO ARANEDA NUÑEZ, CHILENO, CARNET DE EXTRANJERIA NO 001049392; SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N° 12867493 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA, AMBOS CON DOMICILIO ACTUAL SOLO PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE LOS JAZMINES N° 185, URBANIZACION MONTERRICO DE ATE, DISTRITO DE ATE, DEPARTAMENTO Y PROVINCIA DE LIMA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL VENDEDOR", Y DE LA OTRA PARTE:

JHON WILLIAM ALBERCA RIOS, PERUANA, CON DNI N° 40074974, DE ESTADO CIVIL CASADO, CON DOMICILIO EN URBANIZACIÓN EDUCADORES MZ. A LOTE 19, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PIURA; EN CALIDAD DE "EL COMPRADOR"; BAJO LOS SIGUIENTES TÉRMINOS Y CONDICIONES:

**PRIMERO.- ANTECEDENTES:**

EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN:

AVENIDA PEDRO VENTURO MANZANA B' LOTE 12 URBANIZACION RESIDENCIAL HIGUERETA - SEXTA ETAPA, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, DEPARTAMENTO Y PROVINCIA DE LIMA; EL CUAL SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA N° 44776715 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, EN LO SUCESIVO "EL TERRENO".

TITULARIDAD QUE CORRE INSCRITA EN EL ASIENTO C0003 DE LA REFERIDA PARTIDA.

**SEGUNDO.- OBJETO:**

SOBRE EL TERRENO, EL VENDEDOR ESTA CONSTRUYENDO UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE CINCO PISOS CONFORMADO POR 9 DEPARTAMENTOS Y 20 ESTACIONAMIENTOS Y 9 DEPOSITOS.

**TERCERO.-**

POR EL PRESENTE CONTRATO EL VENDEDOR SE OBLIGA A TRANSFERIR A FAVOR DE EL COMPRADOR EL DEPARTAMENTO N° 302 CON UN AREA CONSTRUIDA 126.7 M2

  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.  
TELMO HIJAR BARBOZA  
Gerente General

37  
90

APROXIMADO Y ESTACIONAMIENTO ASIGNADO CON NÚMERO 3 UBICADO EN EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO, EN ADELANTE LOS INMUEBLES.

**CUARTO - DEL PRECIO:**

EL PRECIO DE VENTA PACTADO DE COMUN ACUERDO ENTRE LAS PARTES POR LOS INMUEBLES MATERIA DE VENTA ASCIENDE A LA SUMA DE: DEPARTAMENTO 302: S/778,000.00 (SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL Y 0/00 SOLES) Y ESTACIONAMIENTO NUMERO 3: S/ 35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL Y 0/00 NUEVOS SOLES), SUMANDO EN CONJUNTO S/ 813,600.00 (OCHOCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS Y 00/100 SOLES) LOS CUALES SE CANCELARAN DE LA SIGUIENTE MANERA:

4.1.- S/81,360.00 (OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y 00/100 SOLES) QUE SE DAN POR CANCELADOS CON ANTERIORIDAD A ESTA MINUTA, CON RECURSOS PROPIOS DE EL COMPRADOR. ; DECLARAMOS HABERLOS RECIBIDO DANDO CONFORMIDAD Y DECLARANDO PLENO EFECTO CANCELATORIO A PLENA SATISFACCIÓN DE LAS PARTES, DEJANDO CONSTANCIA DE ELLO CON SUS SOLA FIRMA PUESTA AL FINAL DE LA PRESENTE MINUTA.


4.2.- S/732,240.00 (SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y 00/100 SOLES) QUE SERAN CANCELADOS MEDIANTE UN CREDITO HIPOTECARIO DE BANCO LOCAL CUYO DESEMBOLSO SE HARA EFECTIVO AL MOMENTO DE LA SUBSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE ESTABLECIENDOSE COMO FECHA MAXIMA UN PLAZO NO SUPERIOR A 60 DIAS HABILES DESDE LA FIRMA DE ESTE CONTRATO, DICHO MONTO QUEDA TOTALMENTE CANCELADO, A SATISFACCIÓN DE LAS PARTES.

**QUINTO:**

LAS CARACTERISTICA DEL DEPARTAMENTO ESTAN DETALLADOS EN EL ANEXO 1 QUE FORMARA PARTE INTEGRANTE DE LA PRESENTE MINUTA.

LA ENTREGA FISICA DE LOS INMUEBLES MATERIA DE VENTA SERA EN UN PLAZO NO MAYOR AL 30 DE DICIEMBRE DEL 2017 POR ACUERDO DE LAS PARTES EL VENDEDOR DEBERA PAGAR AL COMPRADOR UN MONTO DE S/3,300.00 (TRES MIL TRESCIENTOS Y 0/00 SOLES) POR CADA MES DE ATRASO EN LA ENTREGA FISICA POSTERIOR AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017.

A PARTIR DE LA ENTREGA FISICA DE LOS INMUEBLES MATERIA DE VENTA, EL COMPRADOR ASUMIRA LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y MUNICIPALES DE LOS MISMOS.

g  



SECTO.

LAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN QUE ENTRE LOS INMUEBLES QUE SE VENDEN Y EL PRECIO QUE SE PAGA EXISTE JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA Y QUE SI HUBIERA ALGUNA DIFERENCIA DE MAS O DE MENOS QUE AL PRESENTE NO PERCIBEN, SE HACEN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A TODA ACCION, EXCEPCION Y PLAZO PARA INTERPONERLOS QUE PUEDAN INVALIDAR LOS EFECTOS LEGALES DE LA COMPRA VENTA.

SETIMO.

EL VENDEDOR DECLARA QUE EL TERRENO SE ENCUENTRA AL MOMENTO DE CELEBRARSE ESTE CONTRATO LIBRE DE TODA CARGA, GRAVAMEN, DERECHO REAL DE GARANTIA, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL Y EN GENERAL DE TODO ACTO O CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDA, PRIVE O LIMITE LA LIBRE DISPONIBILIDAD, Y/O EL DERECHO DE PROPIEDAD, POSESION O USO DEL BIEN. NO OBSTANTE EL VENDEDOR SE OBLIGA AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, QUE COMPRENDERA TODOS LOS CONCEPTOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 1495 DEL CODIGO CIVIL.

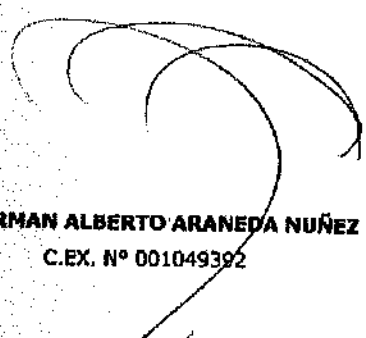
OCTAVO.

ES DE CARGO DE EL COMPRADOR LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES DEL PRESENTE CONTRATO, ASI COMO EL PAGO DE ALCABALA EN EL CASO ESTUVIERA AFECTO.

NOVENO.

EN TODO LO NO PREVISTO POR LAS PARTES EN EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS SE SOMETEN A LA JURISDICCION DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE LIMA Y A LO ESTABLECIDO POR LAS NORMAS DEL CODIGO CIVIL Y DEMAS DEL SISTEMA JURIDICO QUE RESULTEN APLICABLES. LIMA, 5 DE MAYO DEL 2017.

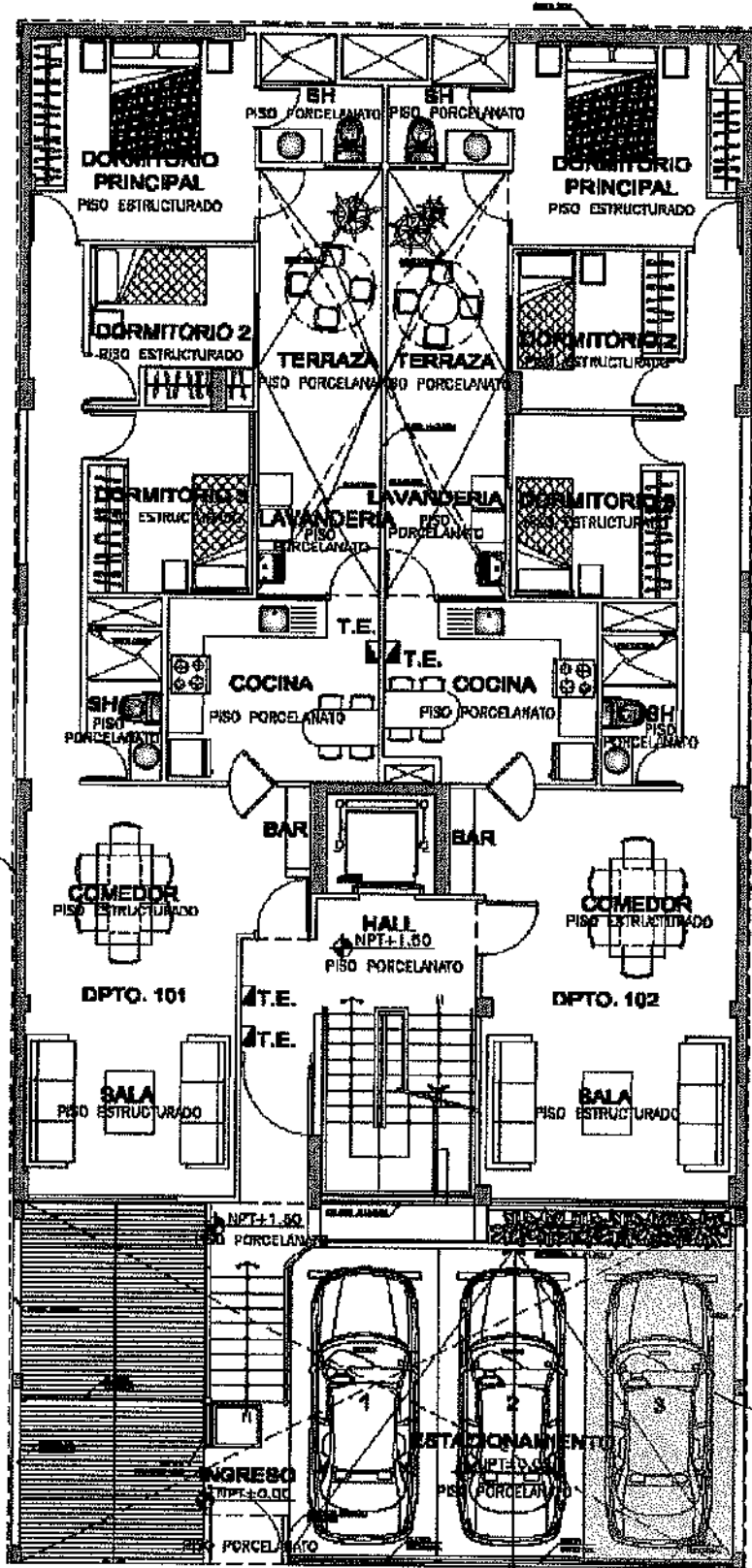
  
TELMO ELMER HJAR BARBOZA  
DNI N° 08687692

  
GERMAN ALBERTO ARANEDA NUÑEZ  
C.EX. N° 001049392

ARMONHY INMOBILIARIA SAC  
EL VENDEDOR

  
JHON WILLIAM ARBERCA RIOS  
DNI N° 40074974  
EL COMPRADOR





**1ER NIVEL**

ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

TELMO HJAR BARBOZA  
Gerente General

**PLANO DE UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTO N°3**

**CLIENTE: JHON ALBERCA RÍOS**

**NIVEL: 1ER NIVEL**

**ESC: NINGUNA**

**FECHA: ABRIL 2017**



**ARMONHY  
INMOBILIARIA  
S.A.C.**

Nº	Descripcion	Detalle de acabados - Edificio Buenavista en Surco
100.00	Sala Comedor	
101.00	Pisos	Piso estructurado 10 mm
102.00	Muros y Techos	Pintado en latex Vencedor y/o Duralatex color blanco, empastado y pintado
103.00	Ventanas	Marcos de aluminio gris y vidrio templado de 6mm, 8mm y 10mm, corredizo los q llene acceso a balcon
200.00	SH de Vuelta	
201.00	Pisos	Porcelanato 60x60 marca Celima
202.00	Muros	Enchape hasta 1.20m en mayolica Blanco America de primera calidad de 40 x40
203.00	Ventanas	Marcos de aluminio gris y vidrio crudo traslucido de 4mm
204.00	Tablero	Tablero en concreto armado de 7cm, recubierto con plancha marmol
205.00	Griferia	Griferia Trebol tipo mezcladora linea estandar minimalista
206.00	Inodoro	Inodoro Sifon Jet blanco con valvula al centro del tanque y asiento de acrilico
207.00	Lavatorio	Lavatorio empotrado marca ladena , mueble bajo ( no al piso) enchapado en madera huayruro
300.00	SH del Dormitorio Principal	
301.00	Pisos	Porcelanato 60x60 marca Celima
302.00	Muros	Enchape hasta 1.50m (en la ducha la altura sera de 2.10m) en mayolica Blanco America de primera calidad de 40x40
303.00	Ventanas	Marcos de aluminio gris y vidrio crudo traslucido de 4mm
304.00	Tablero	Tablero en concreto armado de 7cm, recubierto con plancha marmol
305.00	Griferia	Griferia Trebol tipo mezcladora linea estandar minimalista
306.00	Inodoro	Inodoro Sifon Jet blanco con valvula al centro del tanque y asiento de acrilico
307.00	Lavatorio	Lavatorio empotrado marca ladena , mueble bajo ( no al piso) enchapado en madera huayruro
400.00	Cocina	
401.00	Pisos	Porcelanato 60x60 marca Celima
402.00	Muros	Enchape pared en zona de reposteros en mayolica Blanco America de primera calidad de 40x40
403.00	Ventanas	Marcos de aluminio gris y vidrio crudo traslucido de 6mm
404.00	Reposteros altos	Melamine de 18mm con canto grueso, tablero en melamine antihumedad ,puertas en melamine de 18mm color blanco
405.00	Reposteros inferiores	Melamine de 18mm con canto grueso, tablero en melamine antihumedad ,puertas en melamine de 18mm roble mafiado
406.00	Tablero	Tablero en cuarzo en toda la plataforma
407.00	Lavadero	Lavadero de acero inoxidable de Q1 poza marca Trebol
500.00	Patio/Terraza	
501.00	Pisos	Piso verde olivo Celima
502.00	Muros	Pintado en latex Vencedor y/o Duralatex
600.00	Dormitorios	
601.00	Pisos	Piso estructurado 18 mm
602.00	Muros y Techos	Pintado en latex Vencedor y/o Duralatex color blanco, empastado y pintado
603.00	Ventanas	Marcos de aluminio gris y vidrio templado traslucido de 6mm y 8mm
604.00	Closets	Melamine de 18mm color blanco, tirador de metal , puertas MDF pintado al duco
700.00	Generales	
701.00	Puertas	Puertas contraplacadas con cerradura aluminizada
702.00	Barandas en balcones	Barandas balaustres metalicos cuadrados con diseño y horizontales metalicos de separacion cada 30cm
703.00	escalera	Diseño minimalista enchapado en porcelanato antideslizante
704.00	fachada	Acabado texturado tipo madera, celosia vertical cubierta de vegetación.
705.00	pórtico de ingreso	Acabado texturado tipo madera, puertas de vidrio templado con sistema de freno hidráulico al piso marca Sevax

ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

TELMO HIJAR BARBOZA  
Gerente General

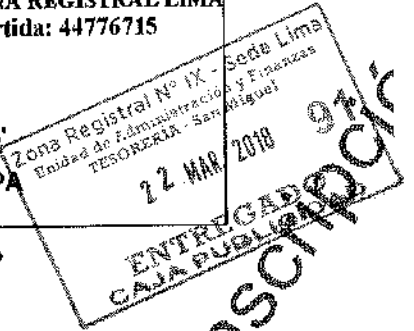


Anexo 1-E 96



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 44776715

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS**  
Inmueble constituido sobre el LOTE 12 de la MANZANA B'  
AVENIDA PEDRO VENTURO N°315-317-319-321-323  
URBANIZACIÓN RESIDENCIAL HIGUERETA - SEXTA ETAPA  
DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO



REGISTRO DE PREDIOS  
RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE  
B00001

**DECLARATORIA DE FÁBRICA:** Sobre el terreno inscrito en la presente partida sus propietarios han construido una edificación cuyos ambientes están distribuidos de la siguiente manera:

**SÓTANO 1:** Consta de los siguientes estacionamientos:

- Estacionamiento simple N°6
- Estacionamiento simple N°7
- Estacionamiento simple N°8
- Estacionamiento simple N°9
- Estacionamiento simple N°10
- Estacionamiento simple N°11
- Estacionamiento simple N°12

También consta de ascensor, escalera, los depósitos 1 y 2, cuarto de extracción, cuarto de bombas, proyección para ingreso a cisterna, proyección para ingreso a la bomba de desagüe y la escalera que llega del semisótano.

**SEMISÓTANO:** Consta de los siguientes estacionamientos:

- Estacionamiento doble N°4
- Estacionamiento doble N°5
- Estacionamiento de visita
- Estacionamiento de discapacitados

También consta de ascensor, mirantes, rampa vehicular, escalera que sube al 1° nivel, área sin uso, cuarto de basura y la escalera que llega del primer piso.

**PRIMER PISO:** Consta de los departamentos 101 y 102, hall, ascensor y escalera, estacionamiento 1, estacionamiento 2, estacionamiento 3, ingreso, jardinera.

**Departamento FLAT N°101** consta de sala-comedor, bar, cocina, lavandería y terraza. Dormitorio principal con closet y baño incorporado, dormitorio 2 y dormitorio 3 con closet, un baño común.

**Departamento FLAT N°102** consta de sala-comedor, bar, cocina, lavandería, terraza y jardinera, dormitorio principal con closet y baño incorporado, dormitorio 2 y dormitorio 3 con closet, un baño común.

**SEGUNDO PISO:** Consta de los departamentos 201 y 202, hall, ascensor, jardinera y escalera.

**Departamento FLAT N°201** consta de sala-comedor, bar, cocina y balcón. Dormitorio principal con closet y baño incorporado, dormitorio 2 y dormitorio 3 con closet, un baño común.

**Departamento FLAT N°202** consta de sala-comedor, bar, cocina y balcón. Dormitorio principal con closet y baño incorporado, dormitorio 2 y dormitorio 3 con closet, un baño común.

**TERCER PISO:** Consta de los departamentos 301 y 302, hall, ascensor, jardinera y escalera.

**Departamento FLAT N°301** consta de sala-comedor, bar, cocina, balcón y estar con closet. Dormitorio principal con closet y baño incorporado, dormitorio 2 y dormitorio 3 con closet, un baño común.

**Departamento DÚPLEX N°302** consta de sala-comedor, bar, baño de visita, cocina, balcón, estar y llegada de escalera del segundo nivel de dúplex.

**CUARTO PISO:** Consta de los departamentos 401 y segundo nivel de dúplex 302, hall, ascensor, jardinera y escalera.

**Departamento FLAT N°401** consta de sala-comedor, bar, cocina, balcón y estar con closet, dormitorio principal con closet y baño incorporado, dormitorio 2 y dormitorio 3 con closet, un baño común.

**Segundo nivel del Dúplex 302,** consta de dormitorio principal con closet, balcón y baño incorporado, dormitorio 2 y dormitorio 3 con closet, un baño común y llegada de escalera interior desde el primer nivel del dúplex.

ORTEGA VENEROS CYNTHIA EMPERATRIZ  
CAJERO - CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

No hay Títulos Pendientes de Inscripción al Dorsal Literal

43  
96



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 44776715

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS**  
Inmueble constituido sobre el LOTE 12 de la MANZANA B'  
AVENIDA PEDRO VENTURO N°315-317-319-321-323  
URBANIZACIÓN RESIDENCIAL HIGUERETA - SEXTA ETAPA  
DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO

**QUINTO PISO:** Consta de los departamentos 501 y 502, hall, ascensor, jardinera y escalera.  
**Departamento DÚPLEX N°501** Dúplex consta de sala-comedor, bar, cocina y balcón. Dormitorio principal con closet y baño incorporado, dormitorio 2 con closet, un baño común, llegada de escalera interior del segundo nivel de dúplex.

**Departamento DÚPLEX N°502** Dúplex consta de sala-comedor, bar, cocina y balcón. Dormitorio principal con closet y baño incorporado, dormitorio 2 con closet, un baño común, llegada de escalera interior del segundo nivel de dúplex.

**AZOTEA:**

**Segundo nivel del dúplex 501** consta de estar con baño, lavandería-terracea, terraza BBQ y jardinera. Llegada de escalera interior del primer nivel de dúplex.

**Segundo nivel del dúplex 502** consta de estar con baño, lavandería-terracea, terraza BBQ y jardinera. Llegada de escalera interior del primer nivel de dúplex.

**Área Techada:** Sótano: 298.14 m2., Semisótano: 244.45 m2., Primer Piso: 195.84 m2., Segundo Piso: 195.84 m2., Tercer Piso: 195.84 m2., Cuarto Piso: 195.84 m2., Quinto Piso: 195.84 m2., Azotea: 56.82 m2.-

**Área libre:** 104.16 m2.-

**Fecha de Terminación de la Construcción:** 03 de Octubre del 2017.-

**Valorización de la Obra:** S/. 1'360,385.40 Soles.-

**Profesional Responsable:** Ingeniero Civil Santiago Luis Camacho Cribillero con N° de Registro CIP 116113.-

Así consta en el FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIÓN FUE (Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación) de fecha 21/12/2017, visados y sellados por la Municipalidad de Santiago de Surco; de conformidad con la Ley N° 29090 y su Reglamento aprobado mediante D.S. N°011-2017-VIVIENDA.- **Presentación y Derechos.** El título fue presentado el 17/01/2018 a las 04:45:29 PM horas, bajo el N° 2018-00132391 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 6,104.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00000375-203 00006395-782 00007980-216.- LIMA, 17 de Marzo del 2018.-

**Certificado Literal**  
**Sin Inscripción al Poso Pendientes de Inscribir**  
**No hay Títulos Suspendidos ni Pendientes de Inscribir**  
**A Horario 08:00 AM**

José Enrique Huarniz Castillo  
Registrador Público  
Gerencia de Propiedad Inmueble  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ORTEGA VENEZOS CYNTHIA EMPERATRIZ  
CAJERO - CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Zona Registral N° IX - Sede Lima  
Unidad de Administración y Finanzas  
TESORERÍA - San Miguel  
22 MAR. 2018 91  
ENTREGADO  
CAJA PUBLISIDA



## ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DE INMUEBLE

En el distrito de Santiago de Surco de la ciudad de Lima, a 18 días de Enero del año 2018, se constituyen en Avenida Pedro Venturo n°317, Distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, en representación de ARMONHY INMOBILIARIA SAC., su Representante Legal el Sr. Germán Alberto Araneda Nuñez identificado con Carnet de Extranjería N° 001049392, según poderes inscritos en la Partida N° 12867493 del Registro Mercantil de Lima, con domicilio legal en Calle Los Jazmines N° 185, Urb. El Parque de Monterrico, Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, a quien en lo sucesivo se denominará **EL VENDEDOR** y, de la otra parte JHON WILLIAM ALBERCA RIOS, IDENTIFICADO CON DNI N° 40074974, DOMICILIADO EN URBANIZACIÓN EDUCADORES MZ. A LOTE 19, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PIURA, **EL COMPRADOR**, con la finalidad de efectuar la **ENTREGA/RECEPCIÓN** de los **INMUEBLES** que se detalla a continuación bajo los siguientes términos:

**PRIMERO.-** Con fecha 05 de Mayo del 2017, **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** suscribieron Contrato de Compraventa respecto de los siguientes **INMUEBLES** del Proyecto Multifamiliar BUENAVISTA:

1)

Departamento n°	302
Estacionamiento n°	3

El inmueble antes descrito se encuentra ubicado en Av. Pedro Venturo n° 317, Urb. Residencial Higuera, distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

**SEGUNDO.-** Por este acto, **EL VENDEDOR** entrega a **EL COMPRADOR** el **INMUEBLE** descrito en la cláusula primera y declara de manera expresa que lo recibe en perfecto estado de conservación por ser de estreno, no teniendo nada adicional que reclamar a **EL VENDEDOR** por este concepto, cumpliendo al efecto con entregar las llaves del **INMUEBLE**, detalle que se entrega más abajo.

**TERCERO.-** De las Áreas Comunes; el edificio se entrega con ascensor funcionando, escalera integrada desde sótanos a 5° nivel, sistema de iluminación exterior e interior en cada nivel; luces de emergencia en cada nivel, sistema de pulsador de fuego en cada nivel, con luz estroboscópica, detector de humo y temperatura (este último en cada dpto.) Sistema de Intercomunicadores para comunicación de visitas con departamentos y viceversa; todos estos

ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

TELMO HIJAR BARBOZA  
Gerente General

aspectos nuevos y en perfecto estado de funcionamiento , los cuales en este acto declara **EL COMPRADOR** que recibe conforme y que será parte de su responsabilidad mantener y cuidar desde esta fecha y para adelante.

**CUARTO.-** Se acuerda que **EL COMPRADOR** a partir de la **ENTREGA/RECEPCIÓN** del **INMUEBLE**, asumirá los siguientes pagos : los pagos correspondientes a los recibos de consumo de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado y/u otros servicios inherentes que tenga el inmueble, entendiéndose para esto que **EL COMPRADOR** reembolsará a **EL VENDEDOR** el pago proporcional que este realice por concepto de los gastos antes mencionados, debido a que el inmueble aún no cuenta con servicios individualizados; para este efecto se llevara un control y cálculo de los gastos que **EL VENDEDOR** haya realizado.

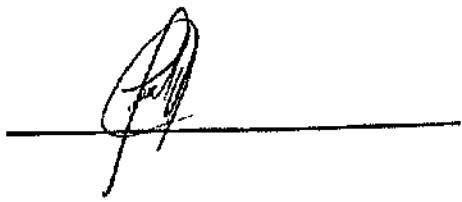
**QUINTO.-** Finalmente en este acto, se hace entrega de los siguientes:

- 1) Juegos de llaves del Dpto. D.302 :
  - 1 JUEGO LLAVES DEL DPTO. D.302, CON 5 COPIAS
  - 3 JUEGOS DE LLAVES DE DORMITORIOS , CON 3 COPIAS
  - 1 BOTONERA DE INGRESO POR PUERTA SECCIONAL A ESTACIONAMIENTO N° 3
  - 1 COPIA DE LLAVE DE ACCESO PRINCIPAL AL EDIFICIO; N° 1
  - 1 COPIA DE LLAVE DE ACCESO AL EDIFICIO; N° 2
  
- 2) Dossier de Documentos :
  - Copia de plano de planta correspondiente a D.302
  - Copia de Licencia de Construcción de Edificio BUENAVISTA.
  - Copia de Memoria Descriptiva de Edificio BUENAVISTA.
  - Acta de Entrega Firmada por ambas partes.

Estando ambas partes de acuerdo en todos y cada uno de las disposiciones contenidas en la presente es suscrita en duplicado del mismo tenor en señal de total y absoluta conformidad.



ARMONHY INMOBILIARIA SAC  
GERMAN ALBERTO ARANEDA NUÑEZ  
C.E.X. N° 1049392  
Rep. EL VENDEDOR



JHON WILLIAM ARBERCA RIOS  
DNI N° 40074974  
EL COMPRADOR

Observaciones:

- No pasa agua en inodoro de SSHH Secundario. ✓ 23/01/18
- Manija de SSHH Principal y Dormitorio Principal está suelta. ✓ 23/01/18
- No entra centro de lavado en cocina por puerta vaivén. ✓ 23/01/18
- Cortar mueble melamínico para ingreso de encimera. ✓ 19/01/18
- Adicionar madera para base de horno. ✓ 22/01/18
- Subir tomacorriente para horno. ✓ 22/01/18
- Problemas con chapa eléctrica de puerta ingreso N°1. ✓ 26/01/18
- Pendiente entrega de documentos de Dossier. ✓ SE BRINDÓ RESPUESTA POR CORREO ELECTRÓNICO

*Katherine*  
**KATHERINE ULLMAYTA**  
**ALMONY INMOBILIARIA SAC.**

**Giancarlo Villa Rey**

100

**De:** Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA <arq.villacorta@armonhy.com.pe>  
**Enviado el:** viernes, 2 de febrero de 2018 05:01 p. m.  
**Para:** 'German Araneda'  
**Asunto:** RV: OBSERVACIONES EN ENTREGA DE DPTO. 302 - EDIFICIO BUENAVISTA

Lo solicitado.

Saludos cordiales

**De:** Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA [mailto:arq.villacorta@armonhy.com.pe]  
**Enviado el:** miércoles, 31 de enero de 2018 06:19 p.m.  
**Para:** 'Jhon Willy Alberca Rios' <jhon\_gym\_1@hotmail.com>  
**CC:** 'Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.' <telmo.hajar@advance-asoc.com>; 'German Araneda' <germanaraneda@armonhy.com.pe>; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.' <ventas@armonhy.com.pe>  
**Asunto:** OBSERVACIONES EN ENTREGA DE DPTO. 302 - EDIFICIO BUENAVISTA

Estimado Sr. Alberca,

Buenas tardes, la presente es para informar el estado de la atención a las observaciones realizadas en la entrega de su dpto. el día 18 de Enero del presente.

1. No pasa agua en inodoro de SS HH Secundario SOLUCIONADO 23/01/18
2. Manija de Dormitorio principal está suelta SOLUCIONADO 23/01/18
3. No entra centro de lavado a cocina por puerta vaivén SOLUCIONADO 23/01/18
4. Cortar listón de melamine para encaje de encimera en cocina (por requerimiento de BOSCH el 18/01/18) SOLUCIONADO 22/01/18
5. Adicionar base de madera para instalación de horno empotrado (por requerimiento de BOSCH el 18/01/18) SOLUCIONADO 22/01/18
6. Subir punto eléctrico a 25 cm para conexión de horno empotrado (por requerimiento de BOSCH el 18/01/18) SOLUCIONADO 22/01/18
7. Solucionar apertura de puerta principal a edificio mediante botón de chapa eléctrica en intercomunicadores SOLUCIONADO 26/01/18
8. Entregar Dossier de Calidad: Estos documentos se entregarán formalmente a junta de propietarios en un plazo no mayor a 30 días, esta semana le haremos llegar certificado de vidrios templados instalados en su dpto.

Con respecto a instalación de Centro de Lavado, me indica mi compañero Alexis Segundo que el día de mañana estará la empresa Mabe instalando el equipo.

Cualquier observación adicional por favor no dude en escribirnos para, luego de una respectiva inspección, procedamos a dar respuesta a cada una de ellas.

Saludos cordiales

ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

TELMO HIJAR BARBOZA  
Gerente General

**De:** German Araneda [mailto:germanaraneda@armonhy.com.pe]  
**Enviado el:** martes, 30 de enero de 2018 06:21 p.m.  
**Para:** 'Jhon Willy Alberca Rios' <jhon\_gym\_1@hotmail.com>; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.' <ventas@armonhy.com.pe>; 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA' <arq.villacorta@armonhy.com.pe>  
**CC:** 'Telmo Hajar B. - ADVANCE ASOCIADOS S.R.L.' <telmo.hajar@advance-asoc.com>  
**Asunto:** RE: Observaciones

48  
101

Favor Katherine hagamos un resumen de las observaciones Presentadas por el Sr Aiberca y cuales están pendientes de resolver .

Saludos ..

Germán

---

**De:** jhon willy alberca rios [mailto:jhon\_gym\_1@hotmail.com]

**Enviado el:** martes, 30 de enero de 2018 5:39 p. m.

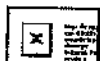
**Para:** germanaraneda@armonhy.com.pe; 'Armonhy Inmobiliaria S.A.C.' <ventas@armonhy.com.pe>; 'Katherine Villacorta - ARMONHY INMOBILIARIA' <arg.villacorta@armonhy.com.pe>

**Asunto:** Observaciones

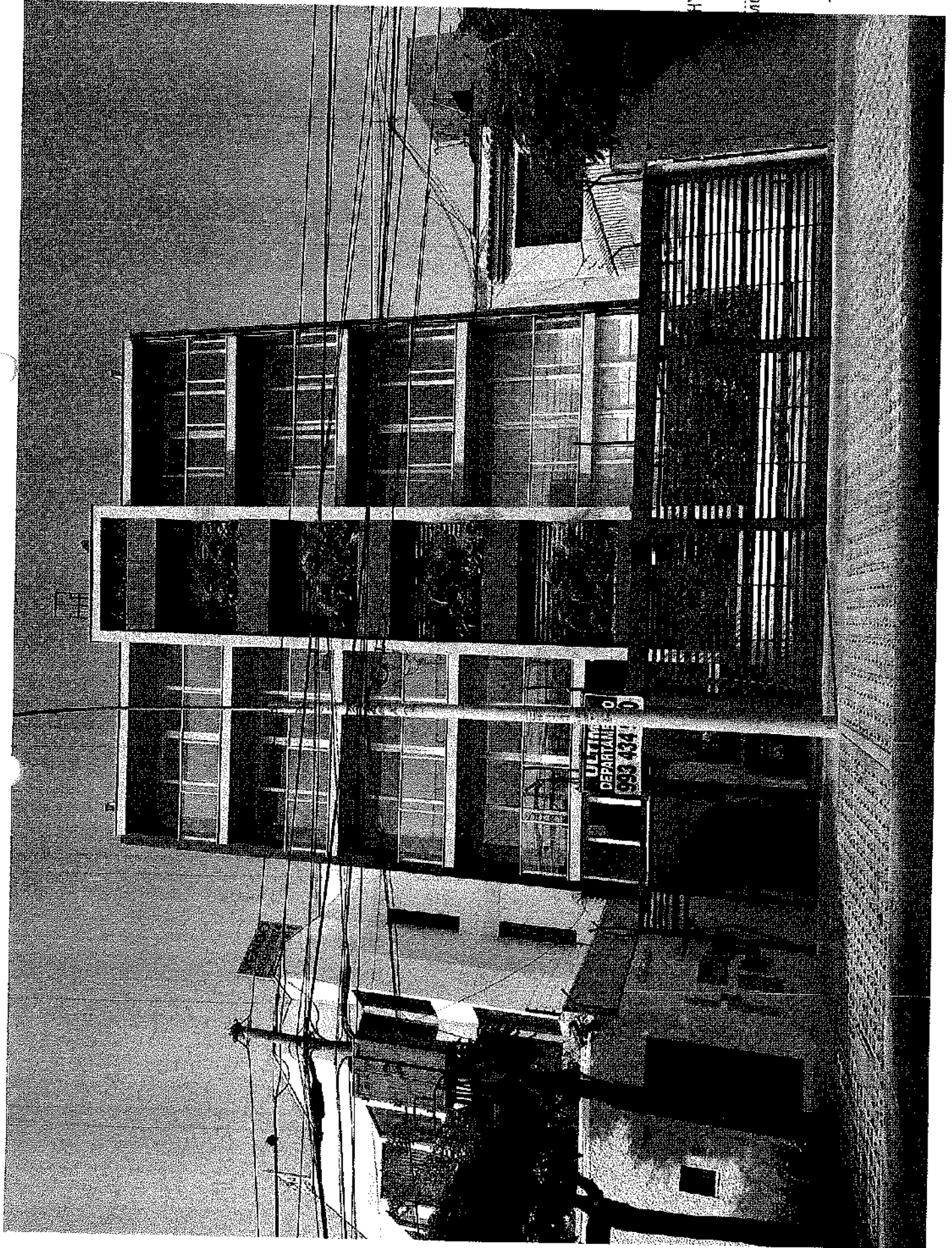
Buenas tardes señores, la presente es para mostrarles mi inconformidad con respecto a la entrega del departamento por su representada, dado que al recibirlo se encontraron observaciones las cuales se plasmaron en el documento que la arquitecta me hizo firmar en conformidad, se escribieron en la parte posterior de las cuales hasta la fecha no han sido levantadas, así mismo en el estadia me ha dado cuenta que existen más observaciones tales como las detalló a continuación:

Según acuerdo entre el suscrito el señor German y el arquitecto

Descarga [Outlook para iOS](#)



Libre de virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)



HY INMOBILIARIA S.A.C.

20

RO HIJAR BARBOZA  
Gerente General

X  
102



50

Urbania



Venta Alquiler

Proyectos

Zona

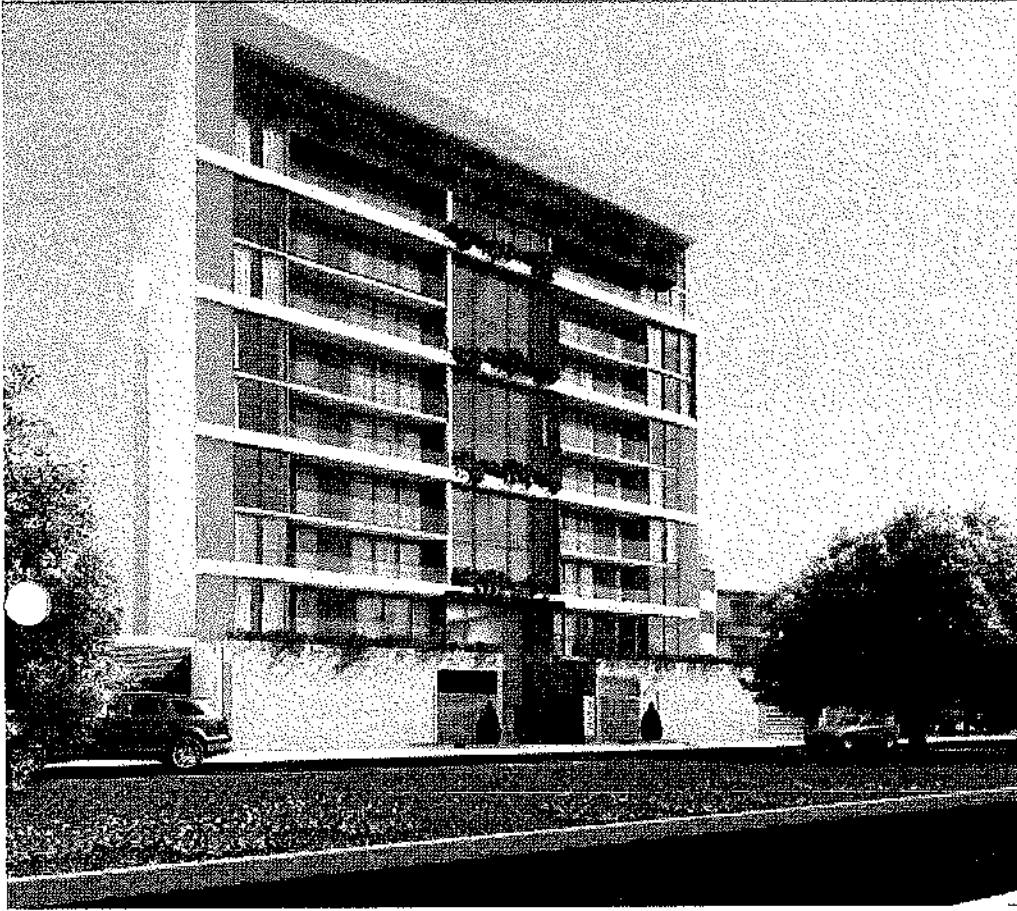
Indice m2

Profesionales Más

AVCO 1-G

Regístrate ó Ingresar

Publica tu inmueble



ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

TELMO HIJAR BARBOZA  
Gerente General

Proyecto

### Proyecto Residencial Ingenio - Surco.

AV. DE LOS INGENIEROS 974, SURCO, Santiago de surco, Lima , Lima  
Desde 94 m2 - 1 a 3 dorm

Solicita tu crédito Interbank >

Calculadora Hipotecaria

Desde  
**US\$ 186,902**

(S/ 611,170)

CLP 1,170,000

EN PLANOS

ENTREGA ABRIL 2019

Tipos Dptos. 24  
 N°pisos 9  
 Dpto. Lima  
 Provincia Lima  
 Distrito Santiago De Surco  
 Urbanización Valle Hermoso Oeste

Construye  
 TALE CONSTRUCTORA S.A.C

Comercializa  
 TALE CONSTRUCTORA S.A.C

Financia  
 BBVA Continental

SI  
 104





Inicio > Proyectos > Departamentos > Lima > Lima > Santiago De Surco

## Detalles del Inmueble

Residencial Ingenio es un moderno y exclusivo edificio situado en la urbanización Valle Hermoso, cerca de exclusivos colegios e importantes universidades, así como de iglesias, supermercados y rodeado de numerosos parques. Espectacular Hall de Ingreso de doble altura, funcional y dotado con un elegante counter de granito, rodeado de mamparas de vidrio templado. Asimismo cuenta con elevador para discapacitados y video portero electrónico. Palabras clave: TALE INGENIO




















- ✓ Guardiana
- ✓ Ascensor
- ✓ Hall de Ingreso
- ✓ Intercomunicador

## Elige tu tipo de departamento

Departamento	Nro. Dorm. ⬇	Área ⬇	Precio ⬇	
 FLAT 101 1 Disponible	3	180.00m2	US\$ 296,098	
 FLAT 102 1 Disponible	3	184.00m2	US\$ 299,077	

Sj

186

	FLAT 103 1 Disponible	3	128.00m2	US\$ 218,889	
	DUPLEX 104 1 Disponible	2	147.00m2	US\$ 246,755	
	FLAT 201 1 Disponible	3	134.00m2	US\$ 250,293	
	FLAT 202 1 Disponible	3	129.00m2	US\$ 241,262	
	FLAT 203 1 Disponible	3	95.00m2	US\$ 189,560	
	FLAT 204 1 Disponible	2	94.00m2	US\$ 186,902	
	FLAT TIPO 1 - 301-501-701 1 Disponible	3	123.00m2	US\$ 231,300	
	DUPLEX 2 - 302-502-702 1 Disponible	2	122.00m2	US\$ 229,531	
	FLAT TIPO 3 - 303-503-703 1 Disponible	3	120.00m2	US\$ 224,318	
	FLAT TIPO 4 - 304-504-704 1 Disponible	3	95.00m2	US\$ 189,560	
	DUPLEX 5 - 305-505-705 1 Disponible	2	118.00m2	US\$ 220,780	
	FLAT TIPO 1 - 401-601-801 1 Disponible	3	124.00m2	US\$ 232,511	
	FLAT TIPO 2 - 402-602-802 1 Disponible	3	116.00m2	US\$ 217,149	



106

FLAT TIPO 3 - 403-603-803  
1 Disponible

3

95.00m2

US\$ 189,560



FLAT TIPO 4 - 404-604-804  
1 Disponible

3

94.00m2

US\$ 186,902



DUPLEX 901  
1 Disponible

2

233.00m2

US\$ 358,475



DUPLEX 902  
1 Disponible

1

144.00m2

US\$ 235,719



DUPLEX 903  
1 Disponible

2

214.00m2

US\$ 329,037



DUPLEX 904  
1 Disponible

2

214.00m2

US\$ 271,240



DUPLEX 905  
1 Disponible

1

126.00m2

US\$ 203,043



DUPLEX 906  
1 Disponible

2

184.00m2

US\$ 277,106



FLAT TIPO 6 306-506-706  
1 Disponible

3

94.00m2

US\$ 186,902



(01) 311-6707 Opc. 1  
Lunes a Viernes de 9 am a 7 pm  
Sábado de 9 am a 1 pm

SA  
108

Copyright Urbania 2018

[Términos y Condiciones](#)

[Políticas de Publicación](#)

[Políticas de Privacidad](#)

[Libro de Reclamaciones](#)



85

Urbania



Venta Alquiler Proyectos Zona Interbank Índice m2 Profesionales Más

Regístrate ó Ingresar

Publica tu inmueble



ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

TELMO HIJAR BARBOZA  
Gerente General

Proyecto

### Proyecto Edificio Montecarlo

Calle Monte Sauce esquina Monte Alamo, Santiago de surco, Lima , Lima  
Desde 105 m2 - 3 dorm

Solicita tu crédito Interbank >

Calculadora Hipotecaria

Desde  
**US\$ 190,000**  
(S/ 621,300)

EN PLANOS

ENTREGA JUNIO 2019

5/6  
109

Tipos Dptos. 3  
 N°pisos 5  
 Dpto. Lima  
 Provincia Lima  
 Distrito Santiago De Surco  
 Urbanización Monterrico Sur  
 Construye EL AGORA  
 Comercializa WASI YKI  
 Financia Banco GNB Perú

Inicio > Proyectos > Departamentos > Lima > Lima > Santiago De Surco



### Detalles del Inmueble

Edificio Montecarlo de tan solo 5 pisos y 7 departamentos, el cual estamos seguros será de su total agrado, ya que el mismo cuenta con una arquitectura moderna, buenos acabados y una excelente vista así como una inigualable ubicación rodeada por parques y zona comercial. Todos los departamentos dan vista a la calle y cuentan con tres dormitorios y 3 baños, amplios ambientes, con áreas desde 105 m2., 120 m2., y 160 m2., con estacionamientos e instalaciones de gas. Nuestra misión es

[Ver más](#)

- ✓ Cerco Eléctrico
- ✓ Hall de Ingreso
- ✓ Intercomunicador con Portero Eléctrico
- ✓ Intercomunicador
- ✓ Ascensor

### Elige tu tipo de departamento

Departamento	Nro. Dorm. ⬆	Área ⬆	Precio ⬆
 <b>FLAT</b> 1 Disponible	3	120.00m2	US\$ 210,000
 <b>DUPLEX</b> 1 Disponible	3	105.00m2	US\$ 190,000

57  
10



TRIPLEX ( SEPARADO)  
1 Disponible

3

170.00m2

US\$ 260,000



Atención: (01) 311-6707 Opc. 1  
Lunes a Viernes de 9 am a 7 pm  
Sabado de 9 am a 1 pm

Copyright Urbania 2018

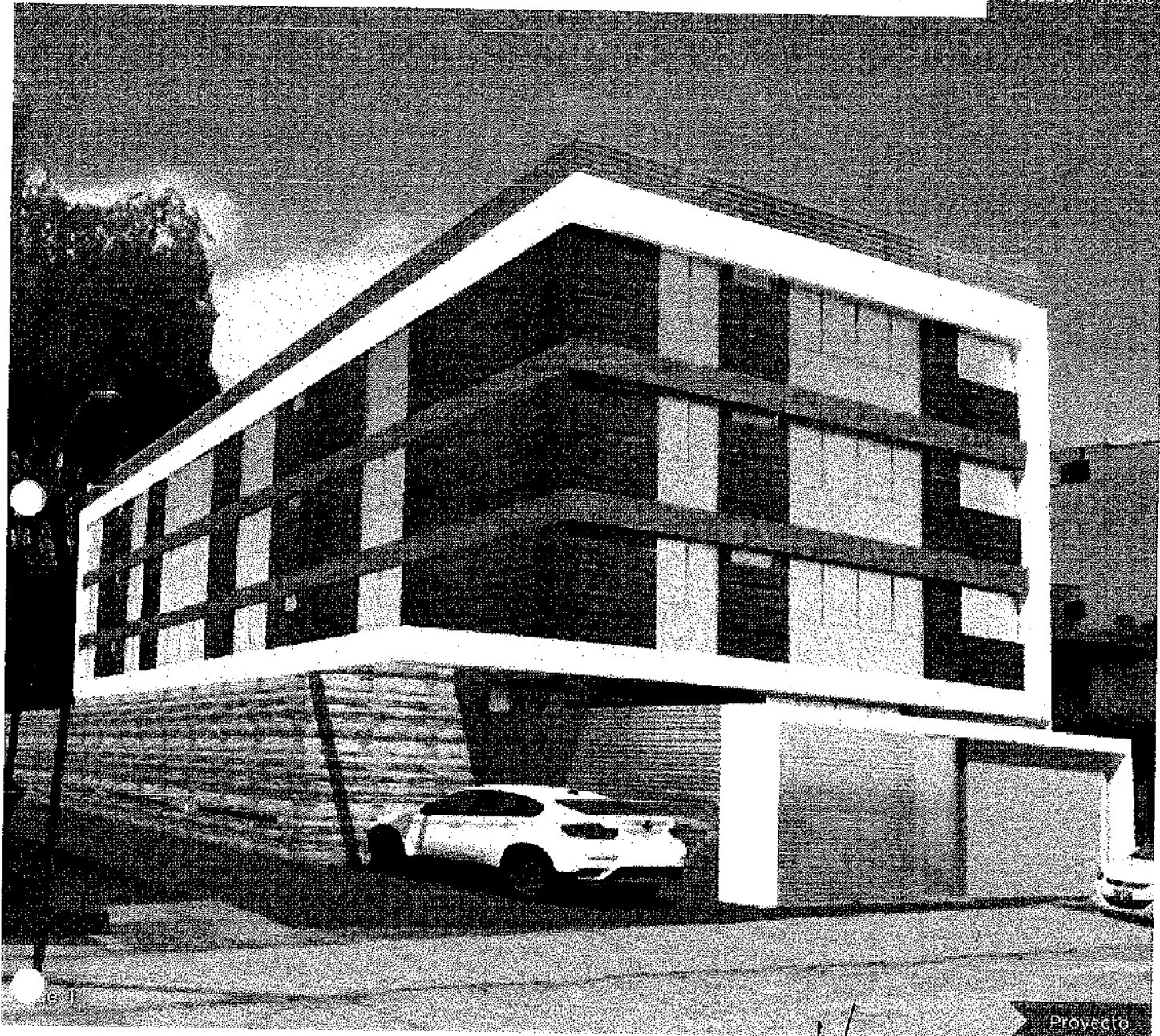
[Terminos y Condiciones](#)

[Políticas de Privacidad](#)

[Políticas de Publicación](#)

[Libro de Reclamaciones](#)





### Proyecto GENOVA

Jr Grimaldo Reategui del Agulla 323 , Santiago de surco, Lima , Lima  
Desde 125 m2 - 3 dorm

ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

TELMO HIJAR BARBOZA  
Gerente General

Solicita tu crédito Interbank >

Calculadora Hipotecaria

Desde

**US\$ 226,000**

(S/ 739 020)

EN CONSTRUCCION

ENTREGA JUNIO 2018

21/3/2018

Proyecto GENOVA en SANTIAGO DE SURCO - LIMA , por CONSTRUCCIONES MATH SAC - 4090 | Urbania Peru

59  
112

Tiempo Dptos. 5  
 N°pisos 4  
 Dpto. Lima  
 Provincia Lima  
 Distrito Santiago De Surco  
 Urbanización Chama

Construye  
 CONSTRUCCIONES MATH SAC

Comercializa  
 CONSTRUCCIONES MATH SAC

Financia  
 BBVA Continental

Inicio > Proyectos > Departamentos > Lima > Lima > Santiago De Surco



### Detalles del inmueble

Edificio Exclusivo Frente a Parque. Solo 08 departamentos. Amplios ambientes y excelentes acabados. El proyecto cuenta con un semisotano de estacionamientos y cuatro pisos de departamentos, dos departamentos por piso, todos con vista a la calle. El edificio tiene un diseño arquitectónico moderno, con buena iluminación y ventilación natural, cuenta con plataforma para discapacitados, moderno lobby, baño para el personal de mantenimiento, ascensor marca Schindler, equipo de presión







[Ver más](#)


- ✓ Hall de Ingreso
- ✓ Intercomunicador con Portero Eléctrico
- ✓ Intercomunicador
- ✓ Ascensor

### Elige tu tipo de departamento

Departamento	Nro. Dorm. ⬆	Área ⬆	Precio ⬆
 Departamento 101 6 Disponibles	3	133.42m <sup>2</sup>	US\$ 226,000
 Departamento 102 6 Disponibles	3	168.05m <sup>2</sup>	US\$ 264,000

60  
113





	Departamento 202 y 302 6 Disponibles	3	125.72m2	US\$ 234,000	
	Departamento Duplex 401 6 Disponibles	3	249.82m2	US\$ 324,000	
	Departamento Duplex 402 6 Disponibles	3	253.29m2	US\$ 336,000	

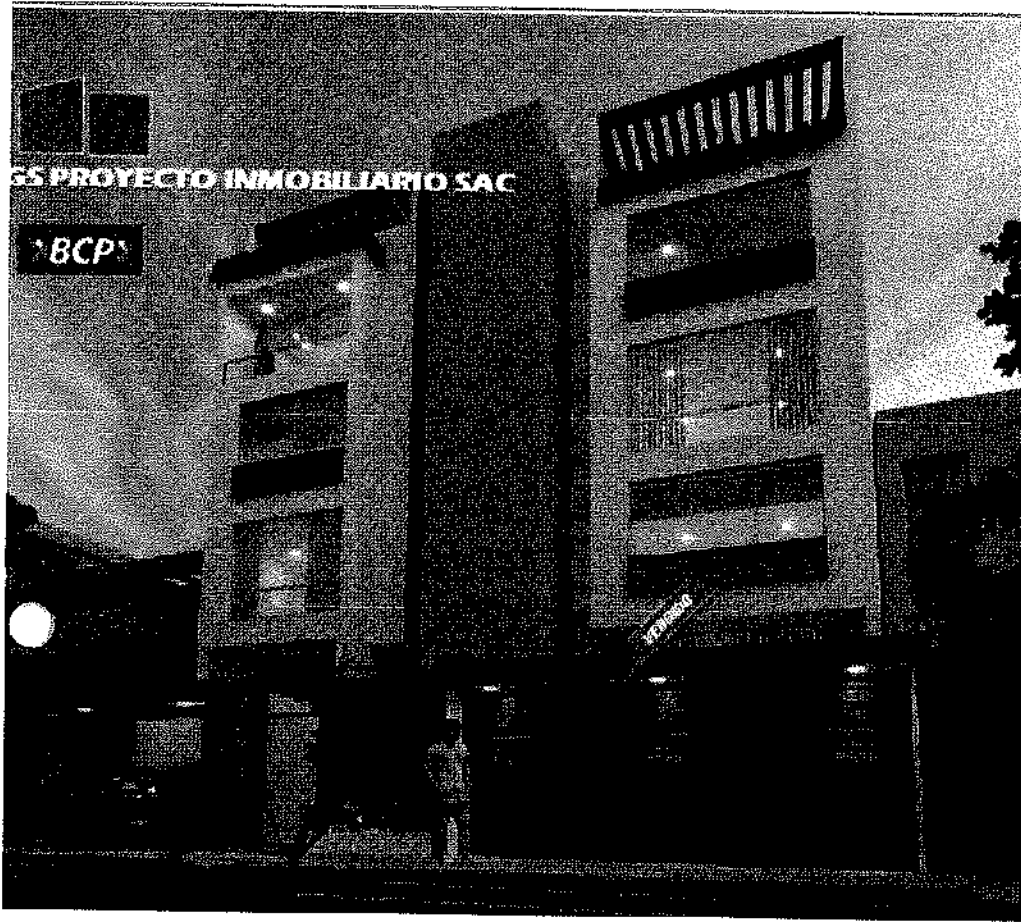


(01) 311-6707 Opc. 1  
Lunes a Viernes de 9 am a 7 pm  
Sábado de 9 am a 1 pm

Copyright Urbania 2018

[Términos y Condiciones](#)      [Políticas de Publicación](#)  
[Políticas de Privacidad](#)      [Libro de Reclamaciones](#)



ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

TELMO HIJAR BARBOZA  
Gerente General

Proyecto

### Proyecto Edificio LAS GARDENIAS

Calle Enrique Campos 381 Las Gardenias, Surco, Santiago de surco, Lima , Lima  
Desde 117 m2 - 3 dorm

Solicita tu crédito Interbank >

Calculadora Hipotecaria

Desde

**US\$ 218,177**

(S/ 713,439)

EN CONSTRUCCION

Tipos Dptos. 3  
 N°pisos 4  
 Dpto. Lima  
 Provincia Lima  
 Distrito Santiago De Surco

**Construye**

GS PROYECTO INMOBILIARIO S.A.C.

**Comercializa**

GS PROYECTO INMOBILIARIO SAC

**Financia**

Banco de Crédito del Perú

10

Inicio &gt; Proyectos &gt; Departamentos &gt; Lima &gt; Lima &gt; Santiago De Surco



## Detalles del Inmueble

Proyecto Residencial Las Gardenias financiado y respaldado por el Banco de Crédito del Perú BCP y de solo 06 departamentos distribuidos en 04 pisos más terraza, semisótano para estacionamientos y sótano para depósitos. Departamentos tipo Flat y Duplex, todos con amplias sala, comedor, baño de visita, cocina cerrada con muebles altos, bajos y tableros de granito, lavandería, cuarto y baño de servicio, tres dormitorios, el principal con baño privado y baño secundario

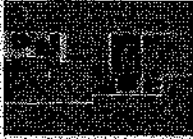
[Ver más](#)

- ✓ Áreas Verdes
- ✓ Hall de Ingreso
- ✓ Intercomunicador con Portero Eléctrico
- ✓ Intercomunicador
- ✓ Ascensor

## Elije tu tipo de departamento

Departamento	Nro. Dorm. ↕	Área ↕	Precio ↕
 Departamento Flat 2 Disponibles	3	120.00m <sup>2</sup>	US\$ 222,148
 Duplex 1 Disponible	3	117.31m <sup>2</sup>	US\$ 218,177





Duplex  
1 Disponible

3

240.44m2

US\$ 352,728



### Proyectos similares



U

(01) 311-6707 Opc. 1  
Lunes a Viernes de 9 am a 7 pm  
Sabado de 9 am a 1 pm

Copyright Urbania 2018

Terminos y Condiciones      Políticas de Publicación  
Políticas de Privacidad      Libro de Reclamaciones

f t g+ p



ZONA REGISTRAL Nº IX SEDE LIMA  
Subgerencia de Diaria y Masa de Partes  
20 MAR. 2018  
ENTREGADO  
PUBLICIDAD  
SERVICIO RAPIDO

2018-1-H

64  
117

**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
Nº Partida: 12867493

INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

MARTÍN LUIS HOP  
ABOGADO - CERTIFICADOR  
Zona-Registral Nº IX - Sede Lima

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS  
RUBRO : CONSTITUCIÓN  
A00001

POR ESCRITURA PÚBLICA DEL 23/06/2012 OTORGADA ANTE EL NOTARIO JORGE VELARDE SUSSONI EN LA CIUDAD DE LIMA.

**SOCIOS FUNDADORES Y APORTES:**

1. ANA EUGENIA ORELLANA VON ZEPELIN, NACIONALIDAD CHILENA, EDUCADORA, CASADA CON GERMAN ARANEDA NUÑEZ, SUSCRIBE 800 ACCIONES.
2. ALIZ EDA HIJAR BARBOZA, PERUANA, ASISTENTE ADMINISTRATIVA, CASADA CON PEDRO GUILLERMO DIAZ DIAZ, SUSCRIBE 500 ACCIONES.

**OBJETO (ART. 1º):** LA SOCIEDAD QUE SE CONSTITUYE PARA LAS ACTIVIDADES DE INVERSIONES EN INMUEBLES Y/O DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, CONSTRUCCIÓN, COMPRA-VENTA DE INMUEBLES, ARRENDAMIENTOS, INVERSIONES EN ACCIONES, VALORES E INVERSIONES FINANCIERAS O COMERCIALES EN GENERAL, ASÍ COMO EL DESARROLLO DE CUALQUIER ACTIVIDAD PERMISIVA, CONEXA O COMPLEMENTARIA QUE OPORTUNAMENTE AGRUEDE LA JUNTA GENERAL.

**INICIO DE LAS OPERACIONES SOCIALES:** A PARTIR DE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA MINUTA.

**DURACIÓN:** INDEFINIDA.

**DOMICILIO:** LIMA, PUDIENDO ESTABLECER SUCURSALES U OFICINAS EN CUALQUIER LUGAR DEL PAÍS O EN EL EXTRANJERO.

**CAPITAL (ART. 2º):** ES DE S/ 1,000.00 NUEVOS SOLES, REPRESENTADO POR 1,000 ACCIONES DE S/1.000 NUEVOS SOLES CADA UNA. EL CAPITAL SE ENCUENTRA SUSCRITO Y PAGADO TOTALMENTE.

**RÉGIMEN DE LA JUNTA GENERAL:** CONVOCATORIA, QUÓRUM Y ADOCIÓN DE ACUERDOS, CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ESTATUTO Y EN LOS ARTÍCULOS 123º AL 127º Y 245º DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES.

**LA SOCIEDAD NO TIENE DIRECTORIO**

**RÉGIMEN DE LA GERENCIA**

**ART. 6º:** LA SOCIEDAD TENDRÁ UN GERENTE GENERAL Y UNO O MÁS GERENTES. EL GERENTE GENERAL ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, PUDIENDO REPRESENTARLA SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, ANTE TODA CLASE DE PERSONAS, SEAN PÚBLICAS O PRIVADAS, JURÍDICAS O NATURALES, ANTE AUTORIDADES CIVILES, JUDICIALES, ADMINISTRATIVAS, MUNICIPALES, POLÍTICAS, DE POLICÍA, DE ADUANAS, FISCALES, DE SEGURIDAD SOCIAL O LABORALES, TENIENDO TODAS LAS FACULTADES DEL MANDATO CONFORME AL CÓDIGO CIVIL Y LOS PODERES GENERALES Y ESPECIALES DE REPRESENTACIÓN PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 74º Y 75º DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, PUDIENDO REALIZAR TODOS LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN DE DERECHOS SUSTANTIVOS Y DEMANDAR, RECONVENCIÓNES, DESISTIRSE DEL PROCESO Y DE LA PRETENSIÓN, ALLANARSE A LA PRETENSIÓN, CONCILIAR, TRANSIGIR, SOMETER A ARBITRAJE LAS PRETENSIONES CONTROVERTIDAS EN EL PROCESO, SUSTITUIR O DELEGAR LA REPRESENTACIÓN PROCESAL, ASÍ COMO REALIZAR LOS DEMÁS ACTOS PARA QUE EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL EXIGE PODER ESPECIAL.

Certificado de inscripción al Registro Público  
 No hay Titulos Suspendidos y/o Pendientes - 800 Acciones

113



**SUNARP**

SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
Nº Partida: 12867493

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

ASIMISMO, EN MATERIA LABORAL, PODRÁ EJERCER LAS ATRIBUCIONES PRESCRITAS EN LA LEY PROCESAL DEL TRABAJO (LEY 28636) Y EL DECRETO SUPREMO 004-96-TR, EN EL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO 728, LEY DE FORMACIÓN Y PROMOCIÓN LABORAL (DECRETO SUPREMO 002-97-TR), EN EL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO 728, LEY DE PRODUCTIVIDAD Y COMPETITIVIDAD LABORAL (DECRETO SUPREMO 003-97-TR), Y SU REGLAMENTO (DECRETO SUPREMO 001-98-TR); ASÍ COMO LAS CONTENIDAS EN LA LEY DE RELACIONES COLECTIVAS DEL TRABAJO (DECRETO LEY 25593), O EN LAS NORMAS QUE HUBIERAN COMPLEMENTAR, REGLAMENTAR O SUSTITUIR A LAS ANUNCIADAS.

ES DE APLICACIÓN AL RÉGIMEN DE LA GERENCIA LO PRESCRITO EN LOS ARTÍCULOS 185ª A 197ª DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES.

**PRIMERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA:**

**I. ACTUANDO A SOLA FIRMA EL GERENTE GENERAL Y/O LOS APODERADOS PODRÁN:**

**1. EN EL ORDEN ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL**

- 1.1 SER PERSONERO LEGAL DE LA SOCIEDAD.
- 1.2 REPRESENTAR A LA SOCIEDAD DE PLENO DERECHO ANTE CUALQUIER PERSONA NATURAL O JURÍDICA DE DERECHO PÚBLICO O PRIVADO, NACIONAL O EXTRANJERO, DENTRO Y FUERA DEL PAÍS.
- 1.3 REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN JUNTAS GENERALES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS DE ACCIONISTAS, SOCIOS O ASOCIADOS, EN TODAS AQUELLAS SOCIEDADES MERCANTILES, CIVILES O ASOCIACIONES EN LAS QUE PUEDA TENER ACCIONES O PARTICIPACIONES O LA CALIDAD DE ASOCIADO, SEGUN SEA LA NATURALEZA DE LA SOCIEDAD O ASOCIACIÓN, CON LA FACULTAD DE INTERVENIR EN TODAS LAS DELIBERACIONES QUE PUDIERAN SUSCITARSE Y DE VOTAR Y RESOLVER CUALQUIER ASUNTO QUE SE TRATE EN LAS MISMAS, Y EN GENERAL, EJERCER TODOS LOS DERECHOS QUE LE CORRESPONDAN COMO ACCIONISTA, SOCIO O ASOCIADO, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.
- 1.4 REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES POLÍTICAS, ADMINISTRATIVAS, JUDICIALES, MUNICIPALES, POLICIALES, MILITARES, DE SEGURIDAD SOCIAL, ADUANERAS, EN GENERAL, DE CUALQUIER NATURALEZA, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, EN TODO PROCESO JUDICIAL, ARBITRAL, ADMINISTRATIVO, MILITAR, POLICIAL O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA, CON LAS FACULTADES GENERALES DE REPRESENTACIÓN JUDICIAL, Y CON LAS FACULTADES ESPECIALES CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 74º Y 75º DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, PUDIENDO PARA TAL EFECTO PRESENTAR TODA CLASE DE SOLICITUDES, RECURSOS, RECLAMACIONES, OFICIOS Y DECLARACIONES JURADAS; PARA INTERPONER LAS DEMANDAS Y DENUNCIAS QUE CREAN NECESARIAS Y CONTESTAR LAS QUE SE PLANTEEN; INTERPONER RECURSOS IMPUGNATORIOS ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS; SOLICITUDES Y RECURSOS; DEFENSA DE LAS DEMANDAS, DENUNCIAS, SOLICITUDES Y RECURSOS INTERPUESTOS; REPLICAR Y DUPLICAR DEMANDAS, RECONVENCIÓNES, O RÉPLICAS; DEFENDER, CONTESTAR DEMANDAS, DENUNCIAS, SOLICITUDES Y RECURSOS; RECONVENIR; APLAZAR; RECONOCER Y EXHIBIR DOCUMENTOS Y TRANSIGIR EL PLEITO; SOMETER LA DISPUTA A ARBITRAJE; EFECTUAR PAGOS DIRECTAMENTE O MEDIANTE CONSIGNACIÓN; REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN LAS AUDIENCIAS DE SANEAMIENTO, CONCILIACIÓN O DE PRUEBAS; OFRECER LAS CONTRACAUTELAS REALES O PERSONALES A FIN DE EFECTIVIZAR MEDIDAS CAUTELARES; SOLICITAR LA EJECUCIÓN DE CUALQUIER RESOLUCIÓN, SENTENCIA O LAUDO; COBRAR, PAGAR Y/O REPETIR COSTAS Y COSTOS; PEDIR SUSPENSIÓN DE PAGOS; SOLICITAR DECLARACIONES DE INSOLVENCIA; PRESENTARSE A JUNTAS DE ACREEDORES Y A PROCEDIMIENTOS DE LIQUIDACIÓN, REESTRUCTURACIÓN O QUIEBRA DE EMPRESAS O PROCEDIMIENTOS SIMILARES Y, EN GENERAL, PRACTICAR TODOS LOS ACTOS QUE SEAN NECESARIOS EN LOS PROCEDIMIENTOS QUE INICIE O SE SIGAN EN CONTRA DE LA SOCIEDAD Y, SI FUERA EL CASO, EN LOS RESPECTIVOS COMPARENDOS. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN MATERIA JUDICIAL O PREJUDICIAL, INCLUSO ANTE EL MINISTERIO PÚBLICO, PARA INTERVENIR EN TODAS LAS INSTANCIAS, GRADOS O ETAPAS PROCESALES COMO PARTE LEGITIMADA ACTIVA O PASIVA O COMO TERCERO CON INTERÉS EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES, EN LOS PROCESOS O ACTOS PROCESALES CONTENCIOSOS O NO

MARTIN SANCHEZ HOP  
AGENTE APODERADO  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

66  
119



**SUNARP**

SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
Nº Partida: 12867493

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

CONTENCIOSOS, DE CARÁCTER CIVIL, LABORAL, PENAL, CONSTITUCIONAL, COMERCIAL, AGRARIO, CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, ARBITRAL O DE CUALQUIER OTRA MATERIA, PUDIENDO FORMULAR Y CONTESTAR DENUNCIAS; INTERPONER Y CONTESTAR DEMANDAS EN FORMA ORAL U ESCRITA; RECONVENIR; DESISTIRSE DEL PROCESO O DE LA PRETENSIÓN; CONVENIR CON ELLA TOTAL O PARCIALMENTE; CONCILIAR O TRANSIGIR PRETENSIONES O DERECHOS EN EL PROCESO JUDICIAL; SOMETER A ARBITRAJE LA CONTROVERSA INICIADA O POR INICIARSE, EJERCIENDO TODAS LAS FACULTADES MENCIONADAS EN EL JUICIO ARBITRAL; PRESTAR CONFESIÓN O DECLARACIÓN COMO PARTE O COMO TERCERO; ACTUAR O PARTICIPAR EN LA ESTUACIÓN DE TODA CLASE DE MEDIOS PROBATORIOS Y AUDIENCIAS JUDICIALES; CONCILIAR Y VOTAR EN JUNTAS DE ACREEDORES; INTERPONER RECURSOS DE RECONSIDERACIÓN, REVOCACIÓN, APELACIÓN, CASACIÓN, QUEJA, NULIDAD Y DEMÁS RECURSOS IMPUGNATORIOS EN CUALQUIER CLASE DE PROCEDIMIENTOS; OPOSICIÓN; IMPUGNAR; TACHAR O QUESTIONAR; CONSTITUIRSE EN PARTE CIVIL; ACUMULAR PRETENSIONES OBJETIVA O SUBJETIVAMENTE; DESIGNAR INTERVENTORES, DEPOSITARIOS Y ADMINISTRADORES; SOLICITAR Y OBTENER LA INEFICACIA DE TÍTULOS VALORES, EXTRAVIADOS, DETERIORADOS O DESTRUIDOS; ASÍ COMO DELEGAR O SUSTITUIR LA REPRESENTACIÓN PROCESAL QUE SE LE OTORGA, ESPECIALMENTE PARA REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN CONCILIACIONES EXTRAJUDICIALES Y/O JUDICIALES; DISPONER DE LOS DERECHOS Y FORMALIZAR ACUERDOS SOBRE LA EJECUCIÓN DE LOS ACUERDOS CONCILIATORIOS.

1.5 REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ADICIONALMENTE, ANTE LAS AUTORIDADES JUDICIALES DE TRABAJO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 10º DE LA LEY PROCESAL DEL TRABAJO LEY Nº 26636, Y EN EL CASO DE NEGOCIACIONES COLECTIVAS DE TRABAJO CON LAS FACULTADES A QUE SE CONTRAE EL ARTÍCULO 49º DEL DECRETO LEY Nº 25593 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 1992, CON LA EXPRESA FACULTAD DE PARTICIPAR EN LA NEGOCIACIÓN Y CONCILIACIÓN DE CONVENCIONES COLECTIVAS DE TRABAJO; PRACTICAR TODOS LOS ACTOS PROPIOS DE ESTAS; SUSCRIBIR CUALQUIER ACUERDO Y, LLEGADO EL CASO, LA CONVENCIÓN COLECTIVA DE TRABAJO, SIN QUE EL PRESENTE PODER, POR NINGÚN MOTIVO, QUEDA SER TACHADO DE INSUFICIENTE.

1.6 REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN TODOS LOS ASUNTOS RELACIONADOS CON LOS DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL E INTELLECTUAL, SOLICITAR REGISTROS, RENOVACIONES Y/O CANCELACIONES DE MARCAS DE FÁBRICA O SERVICIOS, NOMBRES COMERCIALES, LEYMA, COMERCIALES Y DEMÁS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL Y DERECHOS DE AUTOR; INICIAR O APERSONARSE A LOS PROCEDIMIENTOS CONTENCIOSOS, ADMINISTRATIVOS, JUDICIALES O POLICIALES, YA SEAN DE OPOSICIÓN, NULIDAD, CANCELACIÓN, INFRACCIÓN, COMPETENCIA DESLEAL; OBTENER LICENCIAS, ETC.

1.7 SUSCRIBIR BOLETAS DE PAGO, PLANILLAS, ACTAS DE INSPECCIÓN LABORAL O DE SEGURIDAD SOCIAL, FORMULANDO LAS OBSERVACIONES E IMPUGNACIONES QUE PUDIESEN CONSIDERAR.

1.8 CONSTITUIR SOCIEDADES BAJO CUALQUIER MODALIDAD, YA SEA EN EL PERÚ COMO EN EL EXTERIOR, FIRMANDO LAS MINUTAS, ESCRITURAS Y DOCUMENTOS EXIGIBLES PARA TAL EFECTO.

1.9 DELEGAR, TOTAL O PARCIALMENTE, LA REPRESENTACIÓN QUE SE LE OTORGA, PUDIENDO REASUMIR LA MISMA EN CUANTO CONSIDERE CONVENIENTE.

**EN EL ORDEN BANCARIO Y FINANCIERO:**

1.10 GIRAR, ENDOSAR, PROTESTAR, RENOVAR Y DESCONTAR LETRAS DE CAMBIO.

2. ACTUANDO EN FORMA CONJUNTA EL GENERAL CON UN APODERADO O, DOS APODERADOS, PODRÁN:

**EN EL ORDEN CONTRACTUAL:**

2.1 SUSCRIBIR TODA CLASE DE CONTRATOS DE COMPRA VENTA, RESPECTO DE CUALQUIER CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, ACCIONES O VALORES, SEA COMO COMPRADOR O VENDEDOR.

2.2 SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE TODA CLASE DE BIENES, COMO ARRENDADOR O ARRENDATARIO, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.

2.3 SUSCRIBIR CONTRATOS DE SUMINISTRO

2.4 SUSCRIBIR CONTRATOS DE HOSPEDAJE.

NO SE SUSCRIBEN TÍTULOS PENDIENTES Y/O SUSPENDIDOS

MARTIN ZAR HOP  
ABOGADO - CERTIFICADOR  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

120

	<b>SUNARP</b> SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA Nº Partida: 12867493
<b>INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.</b>		


MARTIN RAMIRO HOP  
ABOGADO  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

- 2.5 SUSCRIBIR CONTRATOS DE COMODATO.
- 2.6 SUSCRIBIR CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS, EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES YA SEAN DE LOCACIÓN DE SERVICIOS, OBRA, MANDATO, DEPOSITO O SEQUESTRO
- 2.7 SUSCRIBIR CONVENIOS ARBITRALES, DE CUALQUIER NATURALEZA
- 2.8 SUSCRIBIR CONTRATOS DE SEGURO DE CUALQUIER NATURALEZA Y ENDOSAR EN FAVOR DE TERCEROS, TOTAL O PARCIALMENTE, LOS DERECHOS INDEMNIZATORIOS CORRESPONDIENTES; RECIBIR LAS INDEMNIZACIONES DERIVADAS DE TALES CONTRATOS Y TRANSIGIR LOS SINIESTROS QUE PUDIERA SUFRIR LA COMPAÑIA
- 2.10 SUSCRIBIR CONTRATOS DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN O JOINT VENTURE
- 2.11 SUSCRIBIR CONTRATOS DE COMISIÓN MERCANTIL.
- 2.12 SUSCRIBIR CONTRATOS DE TRANSPORTE TERRESTRE, FERROVIARIO, LAOSTRE, FLUVIAL, AÉREO Y, DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA.
- 2.13 SUSCRIBIR CONTRATOS DE MUTUO.
- 2.14 SUSCRIBIR CONTRATOS DE FIANZA; PRESTAR AVA Y CONSTITUIR CUALQUIER CLASE DE GARANTÍAS PERMITIDAS POR LEY.
- 2.15 SUSCRIBIR CONTRATOS DE TRANSACCIÓN.
- 2.16 SUSCRIBIR CONTRATOS DE GARANTÍA MOBILIARIA, DANDO O RECIBIENDO EN GARANTÍA CUALQUIER CLASE DE BIENES MUEBLES REGISTRADOS O NO, ACCIONES, CRÉDITO O VALORES, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.
- 2.17 SUSCRIBIR CONTRATOS DE HIPOTECA, DANDO O RECIBIENDO EN GARANTÍA, CUALQUIER CLASE DE BIENES INMUEBLES.
- 2.18 CONTRATAR A LOS ASEGURADORES QUE ESTIME CONVENIENTES PARA LA SOCIEDAD.
- 2.19 SUSCRIBIR CUALQUIER OTRO CLASE DE ACTOS O CONTRATOS, NOMINADOS O INNOMINADOS, CIVILES O MERCANTILES, NECESARIOS PARA LA MARCHA DE LA SOCIEDAD.
- 2.20 CONTRATAR AL PERSONAL DE LA COMPAÑIA, SEÑALÁNDOLE SUS ATRIBUCIONES Y REMUNERACIONES Y REMOVERLO CUANDO LO JUZGUE CONVENIENTE,
- 2.21 SUSCRIBIR ÓRDENES DE PAGO.
- 2.22 COBRAR CUALQUIER SUMA QUE SE ADEUDE A LA COMPAÑIA O LE CORRESPONDA POR CUALQUIER TÍTULO, Y OTORGAR RECIBOS O DOCUMENTOS CANCELATORIOS, FINIQUITOS, PÚBLICOS O PRIVADOS.
- 2.23 COBRAR LAS DIVIDENDOS E INTERESES A QUE TENGA DERECHO LA SOCIEDAD ANTE CUALQUIER CLASE DE PERSONA NATURAL O JURÍDICA, PÚBLICA O PRIVADA, NACIONAL O EXTRANJERA.
- 2.24 ABRI Y CERRAR CUENTAS CORRIENTES, A LA VISTA, A PLAZO FIJO O DE AHORROS, EN LAS DISTINTAS INSTITUCIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS DE LA REPÚBLICA O DEL EXTRANJERO.
- 2.25 GIRAR CHEQUES SOBRE DEPOSITOS EN CUENTA CORRIENTE.
- 2.26 GIRAR CHEQUES EN SOBREPAGO
- 2.27 GIRAR CHEQUES SOBRE CRÉDITOS CONSEGUIDOS EN CUENTA CORRIENTE
- 2.28 COBRAR Y ENDOSAR CHEQUES.
- 2.29 FIRMAR, GIRAR VALES Y PAGARÉS, DESCANTARLOS Y AVALARLOS.
- 2.30 SOLICITAR Y CONTRATAR SOBREPAGOS.
- 2.31 DEPOSITAR RETIRAR, VENDER Y COMPRAR VALORES. ASÍ COMO ENAJENARLOS Y OFRECERLOS EN GARANTÍA ANTE CUALQUIER PERSONAL NATURAL O JURÍDICA, PÚBLICA O PRIVADA.
- 2.32 EFECTUAR DEPÓSITOS EN CUENTAS A PLAZO FIJO O DE AHORROS.
- 2.33 CELEBRAR CONTRATOS DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE A ADVANCE ACCOUNTS, CON O SIN GARANTÍA; DESCUENTOS DE TÍTULOS; FACTORING; ARRENDAMIENTO FINANCIERO; ARRENDAMIENTO OPERATIVO.
- 2.34 CELEBRAR CONTRATOS DE PRÉSTAMOS, CON O SIN GARANTÍA.
- 2.35 ARRENDAR, ABRI Y CERRAR CAJAS DE SEGURIDAD.

COPIA DE TITULO EN SUSPENDIDA AL DORSO  
 No hay títulos en suspendidos y/o pendientes de inscripción

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESIÓN: 20/03/2018 13:17:30 Página 4 de 15  
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

121

 **SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12867493

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

- 2.36 SUSCRIBIR Y ENDOSAR CONOCIMIENTOS, WARRANTS Y DEMÁS DOCUMENTOS DE EMBARQUE Y DE ALMACENES GENERALES.
- 2.37 SOLICITAR, ABRIR, RENOVAR Y NEGOCIAR CARTAS DE CRÉDITO, CONO SIN GARANTÍA.
- 2.38 SOLICITAR CARTAS FIANZA EN CUALQUIER ENTIDAD DEL SISTEMA FINANCIERO
- 2.39 CELEBRAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO U OPERATIVO O RETROARRENDAMIENTO, CON O SIN GARANTÍA.
- 2.40 CELEBRAR CONTRATOS BANCARIOS Y FINANCIEROS DE CUALQUIER NATURALEZA REALIZAR CUALQUIER CLASE DE OPERACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS, SIN NINGUNA RESTRICCIÓN.

**ESTADOS FINANCIEROS Y APLICACIÓN DE UTILIDADES:** SEGÚN LOS ARTÍCULOS 221° Y SIGUIENTES DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES (LEY N° 26887).

**RÉGIMEN PARA LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD:** SEGÚN LOS ARTÍCULOS 407° AL 420° DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES (LEY N° 26887).

SE NOMBRA COMO GERENTE GENERAL A: TELMO ELMER HIJAR BARBOZA (DNI N° 08887692)

SE NOMBRA COMO APODERADA A: ANA EUGENIA ORELLANA VON ZEPELIN, NACIONALIDAD CHILENA, CON C.E. 13000766611.

EL TÍTULO FUE PRESENTADO EL 06/06/2012 A LAS 03:38:29 HORAS, BAJO EL N° 2012-00577205 DEL TOMO DIARIO 0402. DERECHOS COBRADOS S/ 106.50 NUEVOS SOLES CON RECIBO(S) NÚMERO(S) 00003315-2012-00007165-03 LIMA, 28 DE JUNIO DE 2012.

**Certificado Literal**  
**No hay Títulos Suspendidos**  
**Sin Inscripción al Dorsal**  
**A Horas: 8:00 AM**  
**de Inscripciones**

MARTIN ALVARO HOP  
ABUJUELO REGISTRADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESIÓN: 20.03.2018 13:17:30 Página 5 de 15  
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

122

**sunarp**  
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12867493

**INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

MARTIN GONZALEZ HOP  
ABOGADO CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS  
RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS  
C00001

**OTORGAMIENTO DE PODER**

Otorgar facultades al Gerente General TELMO ELMER HILAR BARBOZA, identificado con D.N.I N° 08687692, para que a sola firma realice la compra del bien inmueble de propiedad (identificado como: calle Hernando De Magallanes número 445, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito a la partida N° 12867493 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima), pudiendo para tal fin acordar el precio de compra, la forma de pago, suscribir los documentos privados y públicos tales como minuta, escritura pública y demás documentos necesarios para la formalización de la transferencia de esta hasta su inscripción en el Registro correspondiente y hacer el pago del precio de venta en la forma y lugar que para tal efecto sean dispuesto.

El acta corre a fojas (3 a 6) del libro de actas N° 01, legalizado el 03/08/2014 ante Notario de Lima Marco Antonio Pacora Bazalar bajo el N° 1857-2014.

Así consta en copia certificada de fecha 23/07/2014 otorgada ante Notario de Lima Marco Antonio Pacora Bazalar.

El título fue presentado el 23/07/2014 a las 04:28:11 PM horas, bajo el N° 2014-00750470 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/23.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 0001451061-LIMA 25 de Julio de 2014.

JOHNY ALBERGO DE LA CRUZ GAMBARRA  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**Certificado Literal**  
**Sin Inscripción al Dorsal**  
**No hay Títulos Suspendidos**  
**A Horas: 00 AM**



70  
123

**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12867493

**INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

MARTELLAZAR HOP  
REGISTRADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS  
RUBRO : AUMENTO DE CAPITAL Y MODIF. DEL ESTATUTO  
B00001

**MODIFICACION DE ESTATUTO Y NOMBRAMIENTO DE APODERADO:** POR ESCRITURA PÚBLICA DEL 28/12/2015 Y ESCRITURA PUBLICA DE ACLARACION DEL 15/01/2016 AMBAS OTORGADAS ANTE EL NOTARIO DR. SOBREVILLA DONAYRE, TOMAS IGOR EN LA CIUDAD DE LIMA Y POR JUNTA GENERAL DEL 21/12/2015 Y 13/01/2016 SE ACORDÓ LA MODIFICACIÓN PARCIAL DEL ESTATUTO REFERENTE AL REGIMEN DE PODERES, EL CUAL QUEDARÁ REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA: **PRIMERA DISPOSICION TRANSITORIA: A.- FACULTADES ADMINISTRATIVAS.** 1. EJECUTAR LOS ACUERDOS DE JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS Y CUALQUIER OTRO ÓRGANO SOCIAL; 2. SUSCRIBIR LA CORRESPONDENCIA DE LA SOCIEDAD A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL; 3. SUSCRIBIR BALANCES Y CUALQUIER OTRO DOCUMENTO DE CARÁCTER CONTABLE; 4. ORDENAR AUDITORIAS INTERNAS Y EXTERNAS A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL; 5. ADQUIRIR Y SOLICITAR EL REGISTRO A NOMBRE DE LA SOCIEDAD, DE DERECHOS PATRIMONIALES DE AUTOR, DE INVENTOR, PATENTES, MARCAS, DISEÑOS Y DIBUJOS INDUSTRIALES, MODELOS DE UTILIDAD, NOMBRES COMERCIALES, LEMAS COMERCIALES, CONCESIONES Y CELEBRAR CUALQUIER TIPO DE CONTRATO REFERENTE A LA PROPIEDAD INDUSTRIAL O INTELLECTUAL; 6. AUTORIZAR VIAES AL EXTRANJERO DE FUNCIONARIOS Y APROBAR SUS RESULTADOS. **B.- FACULTADES LABORALES:** 1. NEGOCIAR, CELEBRAR, SUSCRIBIR, MODIFICAR, RESCINDIR, RESOLVER O DAR POR CONCLUIDOS A NOMBRE DE LA SOCIEDAD CONTRATOS DE TRABAJO A PLAZO INDETERMINADO, A PLAZO FIJO DE NATURALEZA TEMPORAL, ACCIDENTAL, DE OBRA O SERVICIO, EN TODAS SUS MODALIDADES Y CONVENIOS DE FORMACIÓN LABORAL Y CONVENIOS DE PRACTICAS PRE-PROFESIONALES CON NACIONALES Y EXTRANJEROS, Y CUALQUIER CONTRATO LABORAL EN TODAS LAS MODALIDADES PERMITIDAS LEGALMENTE; 2. NOMBRAR FUNCIONARIOS A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL; 3. AMONESTAR Y CESAR FUNCIONARIOS A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL; 4. AMONESTAR, SUSPENDER, DESPEDIR O REDUCIR AL PERSONAL, A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL; 5. OTORGAR ANTICIPOS DE REMUNERACIONES, PERMISOS, LICENCIAS, DESCANSOS Y VACACIONES CON Y SIN COCE DE HABER, GRATIFICACIONES, BONIFICACIONES, SUBVENCIONES, SIGNACIONES, PARTICIPACIONES EN UTILIDADES, PRÉSTAMOS AL PERSONAL CON PATRIMONIO DE LA SOCIEDAD, SIN LIMITE ALGUNO; 6. DEJAR Y MODIFICAR EL HORARIO DE TRABAJO; 7. TRASLADAR AL PERSONAL, SEGÚN LA CONVENIENCIA, DE LA EMPRESA; 8. SUSCRIBIR PLANILLAS, BOLETAS DE PAGO Y LIQUIDACIONES DE BENEFICIOS SOCIALES; 9. OTORGAR CERTIFICADOS DE TRABAJO, CONSTANCIAS DE FORMACIÓN LABORAL Y PRACTICAS PRE-PROFESIONALES; 10. SUSCRIBIR LAS COMUNICACIONES AL MINISTERIO DE TRABAJO Y SALUD; 11. APROBAR EL REGLAMENTO INTERNO DE TRABAJO; **C.- FACULTADES CONTRACTUALES.** NEGOCIAR, CELEBRAR, SUSCRIBIR, MODIFICAR, RESCINDIR, RESOLVER Y DAR POR CONCLUIDOS A NOMBRE DE LA SOCIEDAD, LOS CONTRATOS SIGUIENTES: 1. USUFRUCTO, CUASIUSUFRUCTO, USO, HABITACIÓN, SUPERFICIE, SERVIDUMBRE, PARTICIÓN DE COPROPIEDAD, PACTO DE INDIVISIÓN, PROPIEDAD HORIZONTAL, MULTIPROPIEDAD, COPROPIEDAD, MEDIANERÍA Y CUALQUIER OTRO CONTRATO SOBRE DERECHOS REALES; 2. PRENDA CON DESPLAZAMIENTO, CON ENTREGA JURÍDICA, AGRÍCOLA, BANCARIA, MERCANTIL, INDUSTRIAL, MINERA,

NO REGISTRADO  
 Oficina de Registros Públicos de Inscripción Literal

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESIÓN: 20/03/2018 13:17:30 Página 7 de 15  
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



12  
125



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12867493

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

CHEQUES Y CUALQUIER OTRA ORDEN DE PAGO; 7. OBTENER LA CONSTANCIA DE NO CONFORMIDAD AL PAGO POR LA INSTITUCIÓN BANCARIA Y FINANCIERA GIRADA; 8. EFECTUAR TODAS LAS OPERACIONES RELACIONADAS CON ALMACENES GENERALES DE DEPÓSITO O DEPÓSITOS MANEROS AUTORIZADOS, PUDIENDO SUSCRIBIR, ENDOSAR, GRAVAR, DESCONTAR Y COBRAR WARRANTS Y CERTIFICADOS DE DEPÓSITO; 9. CELEBRAR CONTRATOS DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE, AVANCE O SOBREGIRO Y OBTENER TARJETAS DE CRÉDITO; 10. CELEBRAR CONTRATOS DE CRÉDITO DOCUMENTARIO EN GENERAL Y DESCUENTOS DE DOCUMENTOS; 11. ABRIR Y SUSCRIBIR CARTAS DE CRÉDITO A LA VISTA O A PLAZO; 12. SUSCRIBIR, ENDOSAR, GRAVAR O REDIMIR BONOS U OBLIGACIONES; 13. OTORGAR GARANTÍA MOBILIARIA; 14. CONSTITUIR, OTORGAR, CANCELAR Y LEVANTAR GARANTÍAS MOBILIARIAS; 15. GRAVAR BIENES MUEBLES; AFECTAR EN GARANTIA BIENES MUEBLES; 16. OTORGAR Y CONSTITUIR GARANTÍAS REALES; 17. OTORGAR FIANZA, FIANZA SOLIDARIA A FAVOR DE TERCEROS Y A FAVOR DE SI MISMO. E.- FACULTADES DE REPRESENTACIÓN. 1. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE TODO TIPO DE INSTITUCIONES, AUTORIDADES Y FUNCIONARIOS, JUDICIALES, CIVILES, ADMINISTRATIVOS, CONSTITUCIONALES, TRIBUTARIOS, DE ADUANAS, MILITARES Y POLICIALES; 2. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LAS EMPRESAS DE LAS CUALES ES ACCIONISTA, DIRECTOR, GERENTE, APODERADO, O MANDATARIO, ESPECIALMENTE EN REUNIONES GENERALES DE ACCIONISTAS, CON TODAS LAS FACULTADES DEL ACCIONISTA Y EN LAS REUNIONES DEL DIRECTORIO EN QUE CORRESPONDA LA REPRESENTACIÓN; 3 ASUMIR LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD EN CUALQUIER PROCEDIMIENTO JUDICIAL, SEA ESTE CIVIL, FAMILIAR, AGRARIO, LABORAL, CONSTITUCIONAL O CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, CON LAS FACULTADES GENERALES DEL MANDATARIO JUDICIAL Y LAS ESPECIALES DE DEMANDAR, DENUNCIAR, CONTESTAR DEMANDAS, DECLARAR COMO IMPUTADO, CONSTITUIRSE EN ACTOR CIVIL, PLANTEAR EXCEPCIONES, DESISTIRSE DE LAS DEMANDAS, CONVENIR O ALLANARSE A LAS DEMANDAS, CONCILIAR, PRESTAR DECLARACIÓN DE PARTE, PRESTAR DECLARACIÓN DE TESTIGO, TRANSIGIR UN PLEITO DENTRO O FUERA DE JUICIO, RECUSAR JUEGES, VOCALES Y AUXILIARES DE JUSTICIA, SOMETERLO A ARBITRAJE, PEDIR SUSPENSIÓN DE PAGOS O PRESENTARSE EN CONCURSO O QUIEBRA, RECONOCER DOCUMENTOS PRIVADOS, Y PLANTEAR RECURSO DE APELACIÓN, REPOSICIÓN, CASACIÓN, QUERRELA Y NULIDAD Y CUALQUIER OTRO RECURSO IMPUGNATORIO. 4. ASUMIR LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD, ESPECIALMENTE EN PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER LABORAL ANTE EL MINISTERIO DE TRABAJO Y EN TODAS LAS DIVISIONES E INSTANCIAS, CON TODAS LAS FACULTADES DETALLADAS EN EL PUNTO ANTERIOR, ASÍ COMO ANTE SINDICATOS, FEDERACIONES, CONFEDERACIONES Y CUALQUIERA OTRA MODALIDAD DE REPRESENTACIÓN DE TRABAJADORES O DE EMPLEADORES, EN LA NEGOCIACIÓN, CONCILIACIÓN, MEDIACIÓN, ARBITRAJE, CELEBRACIÓN O RESOLUCIÓN DE CONVENIOS COLECTIVOS O CUALQUIER OTRO ACUERDO ANÁLOGO; 5. ASUMIR LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD EN CUALQUIER PROCEDIMIENTO DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO ANTE CUALQUIER MINISTERIO, ORGANISMO O INSTITUCIÓN DEL ESTADO, PARA-ESTATAL O PRIVADA, EN TODAS LAS DIVISIONES E INSTANCIAS, CON TODAS LAS FACULTADES DETALLADAS EN EL PUNTO ANTERIOR; 6. ASUMIR EN VIA DE SUSTITUCIÓN TODOS LOS PODERES Y FACULTADES OTORGADOS A LA SOCIEDAD POR OTRAS PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS. 7. DELEGAR LAS FACULTADES DE REPRESENTACIÓN DETALLADAS EN ESTE PUNTO. EL GERENTE GENERAL Y O CUALQUIERA DE LOS APODERADOS A SOLA FIRMA PODRAN EJERCER LAS FACULTADES DESCRITAS EN EL ITEM A, B, C (CON EXCEPCIÓN DE LOS PUNTOS SEÑALADOS ENTRE NUMERALES 14 AL

NO FALTAN TITULOS SUSPENDIDOS O PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN

.....  
MARTIN ALVARO HOP  
ABOGADO - CERTIFICADOR  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESIÓN: 20/03/2018 13:17:30 Página 9 de 15  
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

126



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12867493

**INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

18 DEL INCISO C) Y E DE LA PRESENTE DISPOSICION). EL GERENTE GENERAL DE MANERA CONJUNTA CON CUALQUIERA DE LOS APODERADOS PODRAN EJERCER LAS FACULTADES DESCRITAS EN EL ITEM C NUMERAL DEL 14 AL 18 Y D DE LA PRESENTE DISPOSICION. ASIMISMO SE APROBO EL NOMBRAMIENTO DE GERMAN ALBERTO ARANEDA NUÑEZ, CHILENO, CON CARNE DE EXTRANJERIA N° 001049392; QUIEN SE DESEMPEÑARA EN EL CARGO DE APODERADO QUIEN GOZARA DE LAS FACULTADES SEÑALADAS EN EL ESTATUTO PARA ESTE CARGO. LIBRO DE ACTAS N° 01 LEGALIZADO CON FECHA 03/06/2014 POR EL NOTARIO MARCO ANTONIO PACORA BAZALAR, BAJO EL N° 85/2014. FOJAS 07 A 11 Y 12 A 13. EL TÍTULO FUE PRESENTADO EL 31/12/2015 A LAS 11:29:58 AM HORAS, BAJO EL N° 2015-01218627 DEL TOMO DIARIO 0492. DERECHOS COBRADOS S/ 41.00 SOLES CON RECIBOS(S) NÚMERO(S) 00026042-57.- LIMA, 26 DE ENERO DE 2016.

ELIZABETH VASQUEZ SALINAS  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**Certificado Literal**  
**Sin Inscripciones al Dorsó**  
**No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción**  
**A Horas : 8:00 AM**

MARELYN BAZALAR HOP  
Abogada Certificadora  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

34  
128

**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12867493

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

**MAKIS HOP**  
AUDITORES CERTIFICADORES  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS  
RUBRO: AUMENTO DE CAPITAL Y MODIF. DEL ESTATUTO  
B00002

**AUMENTO CAPITAL:**

Por ESCRITURA PÚBLICA del 17/03/2016 otorgada ante el notario SOBREVILLA DONAYRE, TOMAS IGOR en la ciudad de LIMA y por J.G de fecha 15/03/2016 se acordó aumentar el capital social en la suma de S/.700,000.00 por capitalización de créditos, modificándose el siguiente artículo del estatuto:

**Art.2°.-** El capital social es de S/.701,000.00 representado por 701,000 acciones de S/.1.00 c/u íntegramente suscritas y pagadas.

Libro de Actas Nro. 1° legalizado el 03/06/2014 ante el Notario Marco Antonio Pacoran Alvar con el Nro. 1857-2014. Fs. 14-16.- El título fue presentado el 18/03/2016 a las 02:50:29 PM horas, bajo el N° 2016-00264790 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 2,109.00 soles, con Recibo(s) Numero(s) 00000777-174 00006517-57.-LIMA, 01 de Abril de 2016.

*[Firma]*  
**Roque Almeyda Bedoya**  
Estrador Público  
Registral N° IX - Sede Lima

**Certificado Literal**  
**Sin Inscripciones Pendientes**  
**No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción**  
**A Horas : 8:00 AM**

75  
128

**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12867493

**INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

MARTIN BAZALAR HOP  
ABOGADO  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS  
RUBRO: NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS  
C00002

MEDIANTE ACTA DEL 30/09/2016, SE ACORDÓ LO SIGUIENTE:

AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA TELMO ELMER HIJAR BARBOZA CON D.N.I N° 08687692, PARA QUE A SU FIRMA PUEDA ENAJENAR LOS ACTIVOS QUE SUPEREN EL 50% DEL CAPITAL SOCIAL DE LA EMPRESA.

EL ACTA OBRA INSERTA EN FS. 17 AL 18 EN EL LIBRO DENOMINADO DE ACTAS N° 01, LEGALIZADO ANTE NOTARIO DE LIMA, MARCO ANTONIO PASCORA BAZALAR CON FECHA 03/06/2014, BAJO EL REGISTRO N° 1857-2014. ASI CONSTA EN COPIA CERTIFICADA EXPEDIDA POR NOTARIO, IGOR SOBREVILLA DOMAYRE EN FECHA 03/10/2016.

EL TÍTULO FUE PRESENTADO EL 14/10/2016 A LAS 12:04 PM HORAS, BAJO EL N° 2016-01772752 DEL TOMO DIARIO 0492. DERECHOS COBRADOS S/ 23.00 SOLES CON RECIBO(S) NÚMERO(S) 00021272-1743 LIMA, 17 DE OCTUBRE DE 2016.

REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**Certificado Literal**  
Sin Inscripción al Documento  
No hay Títulos Suspendidos de Inscripción  
A Horas : 8:00 AM

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESIÓN: 20/03/2018 13:17:30 Página 12 de 15  
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



76  
129

**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12867493

**INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

*[Handwritten Signature]*  
NOTARIO MARCO ANTONIO PARRA BAZALAR HOP  
ALBERTO DE LA CRUZ CANARRA  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS  
RUBRO: NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS  
C00003

**OTORGAMIENTO DE PODER**

MEDIANTE JUNTA GENERAL DE FECHA 15/05/2017, SE ACORDO AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA, TELMO ELMER HIJAR BARBOZA CON D. I. N° 08687892, PARA QUE A SOLA FIRMA PUEDA EJERCER LAS SIGUIENTES FACULTADES:

- CELEBRAR CONTRATOS DE HIPOTECAS, SOLICITAR SU AMPLIACION, RENOVACION, CANCELACION ESTANDO AUTORIZADO A SUSUCRIBIR MINUTAS, ESCRITURAS PUBLICAS, CUALQUIER DOCUMENTO PUBLICO Y/O PRIVADO SIN RESTRICCION ALGUNA.
- AFECTAR EN GARANTIA HIPOTECARIA BIENES INMUEBLES.
- CARGAR EN CUENTA (TAMBIEN COMO CARGO).
- EMITIR PAGARES.
- SOLICITAR Y CONTRATAR CARTAS FIANZA (TAMBIEN COMO FIANZA BANCARIA).

EL ACTA OBRA INSERTA EN FS. 19 AL 20, EN EL LIBRO DENOMINADO DE ACTAS N° 01, LEGALIZADO ANTE NOTARIO DE LIMA, MARCO ANTONIO PARRA BAZALAR CON FECHA 03/06/2014, BAJO EL REGISTRO N°1867-2014, ASI CONSTA EN COPIA CERTIFICADA EXPEDIDA POR NOTARIO IGOR SOBREVILLA DONAYRE EN FECHA 17/05/2017.

EL TÍTULO FUE PRESENTADO EN 19/05/2017 A LAS 10:40:29 AM HORAS, BAJO EL N° 2017-01036905 DEL TOMO DIARIO 0492. DE REGISTRO COBRADOS S/ 25.00 SOLES CON RECIBO(S) NÚMERO(S) 00016958-136.-LIMA, 29 DE MAYO DE 2017.

*[Handwritten Signature]*  
ALBERTO DE LA CRUZ CANARRA  
Registrador Público (e)  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**Certificado Literal**  
 Sin Inscripciones en Corso  
 No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción  
 A Horas : 8:00 AM

Firmado digitalmente por  
PRINCIPE DIESTRA Juan Jose FAU  
20133940533 soft  
Fecha: 05/08/2020 14:17:35-0500

77  
130

**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
Nº Partida: 12867493

**INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS  
RUBRO: AUMENTO DE CAPITAL Y MODIF. DEL ESTATUTO  
B00003

**MODIFICACIÓN DE ESTATUTO:** POR ESCRITURA PÚBLICA DEL 22/09/2017 OTORGADA ANTE NOTARIO DR. SOBREVILLA DONAYRE, TOMAS IGOR EN LA CIUDAD DE LIMA Y POR JUNTA GENERAL DE FECHA 15/09/2017, SE ACORDÓ MODIFICAR PARCIALMENTE EL ESTATUTO DE LA SOCIEDAD CON REFERENCIA AL RÉGIMEN DE PODERES, AUMENTANDO LAS FACULTADES QUE SE SEÑALAN A CONTINUACIÓN, AL FINAL DE LA REDACCIÓN DE LA PRIMERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DE LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD, CON EL TEXTO SIGUIENTE: "2. OTORGAR PODER ESPECÍFICO PARA HABILITAR CON FACULTADES SUFICIENTES AL GERENTE GENERAL Y APODERADOS DE LA EMPRESA PARA INVITAR Y ACUDIR A INVITACIONES A PROCESOS DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL, CONFORME A LAS SIGUIENTES FACULTADES: - CONCILIAR EXTRAJUDICIALMENTE Y DISPONER DEL DERECHO MATERIA DE CONCILIACIÓN. - EL REPRESENTANTE LEGAL, SEA EL GERENTE GENERAL Y APODERADO DE LA EMPRESA, GOZARA DE FACULTADES PARA SER INVITADO A UN PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO. 3. ESPECIFICAR QUE A LA FECHA, EL CARGO DE GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA LO DETENTA DON TELMO ELMER HIJAR BARBOZA, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DNI N° 08887692, Y EL CARGO DE APODERADO DE LA EMPRESA LO DETENTA DON GERMAN ALBERTO ARANEDA NÚÑEZ, DE NACIONALIDAD CHILENA, IDENTIFICADO CON C.E. N° 001049392, QUEDANDO CADA UNO DE ELLOS INVESTIDOS DE LAS FACULTADES QUE SE OTORGAN MEDIANTE LOS ACUERDOS QUE SE TOMAN EN LA PRESENTE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS, PUDIENDO REPRESENTARA LA EMPRESA INDISTINTAMENTE EN FORMA INDIVIDUAL O EN FORMA CONJUNTA. EN LO SUCESIVO, CADA PERSONA QUE SEA NOMBRADA COMO GERENTE GENERAL O APODERADO DE LA EMPRESA, AUTOMÁTICAMENTE QUEDARA INVESTIDA DE LAS FACULTADES ANTES INDICADAS." ACTA DE JUNTA GENERAL INSERTA EN FOJAS 21 A 24 DEL LIBRO DE ACTAS N° 91 LEGALIZADO CON FECHA 03/06/2014 ANTE NOTARIO DE LIMA DR. MARCO ANTONIO PASORA BAZALAR, BAJO EL NÚMERO 1852-2014. EL TÍTULO FUE PRESENTADO EL 29/09/2017 A LAS 03:12:52 PM HORAS, BAJO EL N° 2017-02089238 DEL TOMO DIARIO 0492. DERECHOS COBRADOS S/ 1.00 SOLES CON RECIBO(S) NÚMERO(S) 00035579-174-LIMA, 03 DE OCTUBRE DE 2017.

Certificado Literal  
 No hay Títulos Pendientes de Inscripción  
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

*[Firma]*  
 ROSA DEL PILAR ELIZABETH VASQUEZ SALINAS  
 Registrador Público  
 Zona Registral Nº IX - Sede Lima

MARTINA VILLALBA  
 ABOGADO EJECUTIVO  
 Zona Registral Nº IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESIÓN: 20/03/2018 13:17:30 Página 14 de 15  
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

131

**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12867493

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

MARTINA HOP  
ABOGADO - CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS  
RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS  
C00004

**OTORGAMIENTO DE PODER**

POR JUNTA GENERAL DE FECHA 30/01/2018, SE ACORDÓ:

1.- NOMBRAR COMO APODERADO DE ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C., CON LAS FACULTADES PARA CONCILIAR INDICADAS A CONTINUACION, A DON ROBERTO EULOGIO SÁNCHEZ ZAPATA, CON DNI N°09663329.

2.- CONFORME A LA MODIFICACIÓN PARCIAL DE LOS ESTATUTO DE LA SOCIEDAD CON REFERENCIA AL RÉGIMEN DE PODERES, REALIZADA AL FINAL DE LA REDACCIÓN DE LA PRIMERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DE LOS ANTERIORS ESTATUTOS, DE LA SOCIEDAD SE OTORGÓ PODER ESPECÍFICO PARA HABILITAR CON FACULTADES SUFICIENTES AL GERENTE GENERAL Y APODERADOS DE LA EMPRESA PARA INVITAR Y ACUDIR A INVITACIONES A PROCESOS DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL, CONFORME A LAS SIGUIENTES FACULTADES:

- CONCILIAR EXTRAJUDICIALMENTE Y DISPONER DEL DERECHO MATERIA DE CONCILIACIÓN.
- EL REPRESENTANTE LEGAL SEA EL GERENTE GENERAL O APODERADO DE LA EMPRESA GOZARÁ DE FACULTADES PARA SER INVITADO A UN PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO.
- EL REPRESENTANTE LEGAL SEA EL GERENTE GENERAL O EL APODERADO DE LA EMPRESA, GOZARÁ DE FACULTADES PARA INVITAR A CUALQUIER PERSONA A UN PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO.

EN SU OPORTUNIDAD SE DEJÓ EXPRESA CONSTANCIA QUE EN LO SUCESIVO, CADA PERSONA QUE SEA NOMBRADA COMO GERENTE GENERAL O APODERADO DE LA EMPRESA, AUTOMÁTICAMENTE QUEDARÁ INVESTIDA DE LAS FACULTADES ANTES INDICADAS.

COPIA CERTIFICADA DE FECHA 03/02/2018 POR NOTARIO DE LIMA, IGOR SOBREVILLA DONAYRE.  
EL ACTA CONSTA A FOLIOS 25 - 28 DEL LIBRO DE ACTAS N°1, LEGALIZADO POR EL NOTARIO DE LIMA MARCO ANTONIO PACORA BAZALAR CON FECHA 03/06/2014 BAJO EL N°1857.

El título fue presentado el 05/02/2018 a las 02:10:45 PM horas, bajo el N° 2018-00280603 del Tomo Lario 092. Derechos cobrados S/ 25.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00005184-172.-LIMA, 12 de Febrero de 2018.

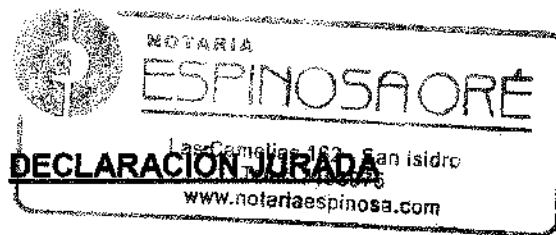
**NILO ARROBA UGAZ**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción al Poder Judicial

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA  
Subgerencia de Diario y Mesa de Partes  
20 MAR. 2018  
Página Número  
**ENTREGADO**  
PUBLICIDAD  
SERVICIO RÁPIDO





**ARMONHY INMOBILIARIA SAC, CON RUC N° 20548491763, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL, DON TELMO ELMER HIJAR BARBOZA, PERUANO, CON DNI. N° 08687692, ARQUITECTO, CON PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N° 12867493 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA, CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE LOS JAZMINES 185, URBANIZACIÓN EL PARQUE DE MONTEERRICO, DISTRITO DE ATE - VITARTE, DECLARA BAJO JURAMENTO LO SIGUIENTE:**

**QUE, EL GERENTE GENERAL QUE SUSCRIBE CUENTA CON LAS FACULTADES SUFICIENTES Y QUE LAS MISMAS SE ENCUENTRAN VIGENTES PARA REPRESENTAR A ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C. EN EL PROCEDIMIENTO DE DENUNCIA ANTE INDECOPI, QUE SIGUE EL SEÑOR JHON WILLIAM ALBERCA RIOS, EN EL EXPEDIENTE No. 272-2018/CC2, TRAMITADO A CARGO DEL SECRETARIO TÉCNICO EDWIN ALDANA RAMOS, SECRETARIO TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR No. 2.**

**SE LEGALIZA LA FIRMA DEL GERENTE GENERAL QUE SUSCRIBE LA PRESENTE, A FIN DE DARLE USO CONFORME A LEY EN EL PROCEDIMIENTO ANTES INDICADO.**

LIMA, 20 DE MARZO DEL 2018.

**TELMO ELMER HIJAR BARBOZA**  
**Gerente General**  
**ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.**

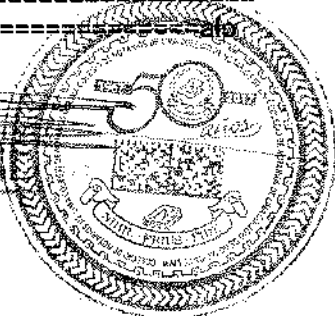
**LEGALIZACION A LA VUELTA →**

**CERTIFICO** QUE LA FIRMA QUE SE ENCUENTRA EN EL ANVERSO CORRESPONDE A DON TELMO ELMER HIJAR BARBOZA IDENTIFICADO CON DNI N° 08687692, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C., FACULTADO SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N° 12867493 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. EL NOTARIO QUE AUTORIZA DEJA CONSTANCIA QUE DE ACUERDO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 108 DE LA LEY DEL NOTARIADO, NO SE RESPONSABILIZA POR EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO POR NO HABER PARTICIPADO EN SU REDACCION.=====

FACTURA N° 007 - 22773. =====  
SAN ISIDRO, 20 DE MARZO DE 2018.=====

NOTARIA  
**ESPINOSA ORE**  
Las Camelias 162 - San Isidro  
Telef: 7193975  
www.notariaespinosa.com

**TELMO ESPINOSA ORE**  
NOTARIO DE LIMA





Anexo I-K

ST  
134

LIMA, 20 DE MARZO DEL 2018.



SEÑORES

INDECOPI – COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2

ATENCIÓN: SR. EDWIN ALDANA RAMOS  
SECRETARIO TÉCNICO

REFERENCIA: DELEGACIÓN DE FACULTADES EN CASO SE REALICE  
AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EN EL EXPEDIENTE N° 272-2018/CC2

ARMONHY INMOBILIARIA SAC, CON RUC N° 20548491763, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL, DON TELMO ELMER HIJAR BARBOZA, PERUANO, CON DNI. N° 08687692, ARQUITECTO, CON PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N° 12867493 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA, CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE LOS JAZMINES 185, URBANIZACIÓN EL PARQUE DE MONTEERRICO, DISTRITO DE ATE - VITARTE, ANTE USTED CON EL DEBIDO RESPETO SE PRESENTA Y DICE:

QUE, EL GERENTE GENERAL QUE SUSCRIBE, DECIDE DESDE YA, DELEGAR LAS FACULTADES DE REPRESENTACIÓN SUFICIENTES PARA ASISTIR EN REPRESENTACIÓN DE LA EMPRESA A LAS CITACIONES PARA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN QUE SEAN DETERMINADAS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE EN EL PROCEDIMIENTO DE LA REFERENCIA, PUDIENDO DISPONER DEL DERECHO CONTROVERTIDO Y FORMAR ACUERDOS CONCILIATORIOS, A LAS PERSONAS SIGUIENTES:

- DON GERMÁN ALBERTO ARANEDA NÚÑEZ, DE NACIONALIDAD CHILENA, IDENTIFICADO CON CARNÉ DE EXTRANJERÍA No. 001049392;
- DON ROBERTO EULOGIO SÁNCHEZ ZAPATA, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DNI N° 09663329.

LAS PERSONAS INDICADAS PODRÁN REPRESENTAR A ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C., INDISTINTAMENTE CADA UNO DE ELLOS EN FORMA INDIVIDUAL, O DE FORMA CONJUNTA SI ASÍ LO DECIDIERAN.

SE LEGALIZA LA FIRMA DEL GERENTE GENERAL QUE SUSCRIBE LA PRESENTE, A FIN DE DARLE USO CONFORME A LEY EN EL PROCEDIMIENTO ANTES INDICADO.

ATENTAMENTE,

**TELMO ELMER HIJAR BARBOZA**  
Gerente General  
ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.

LEGALIZACION A LA VUELTA

**CERTIFICO:** QUE LA FIRMA QUE SE ENCUENTRA EN EL ANVERSO CORRESPONDE A DON TELMO ELMER HIJAR BARBOZA IDENTIFICADO CON DNI N° 08687692, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C., FACULTADO SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N° 12867493 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. EL NOTARIO QUE AUTORIZA DEJA CONSTANCIA QUE DE ACUERDO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 108 DE LA LEY DEL NOTARIADO, NO SE RESPONSABILIZA POR EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO POR NO HABER PARTICIPADO EN SU REDACCION. =====  
FACTURA N° 007 - 22773. =====  
SAN ISIDRO, 20 DE MARZO DE 2018. =====

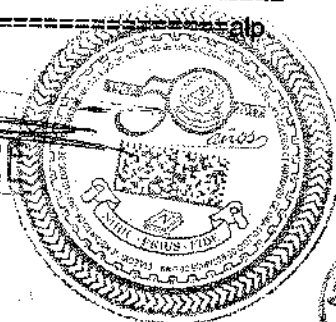


NOTARIA

**ESPINOSA ORE**

Las Camelias 162 - San Isidro  
Tel: 7193975  
www.notariaespinosa.com

**TELMO ESPINOSA ORE**  
NOTARIO DE LIMA





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2  
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 272-2018/CC2

## RESOLUCIÓN FINAL N° 2111-2018/CC2

**DENUNCIANTE** : JHON WILLIAM ALBERCA RIOS  
(EL SEÑOR ALBERCA)  
**DENUNCIADO** : ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.  
(LA INMOBILIARIA)  
**MATERIA** : PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO  
DEBER DE IDONEIDAD  
MEDIDAS CORRECTIVAS  
GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN  
COSTAS Y COSTOS  
**ACTIVIDAD** : CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE INMUEBLES

Lima, 11 de setiembre de 2018

### ANTECEDENTES

1. El 5 de marzo de 2018, complementado con el escrito del 6 de marzo de 2018, el señor Alberca interpuso una denuncia contra la Inmobiliaria <sup>1</sup> por presunta infracción a la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor<sup>2</sup> (en adelante el Código), señalando que el 12 de julio de 2016, celebró un contrato de compraventa de bien futuro (en adelante, el Contrato) con la Inmobiliaria para la adquisición del departamento N° 302 y estacionamiento N° 3, ubicado en la Av. Pedro Venturo Lote 12, Mz. B, distrito de Santiago de Surco, por la suma de S/ 813 600,00.
2. El señor Alberca solicitó lo siguiente:
  - (i) El pago de la penalidad por demora en entrega; y,
  - (ii) se tomen medidas correctivas.
3. Mediante Resolución N° 1 del 14 de marzo de 2018, la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 (en adelante, la Secretaría Técnica) admitió a trámite la denuncia, resolviendo lo siguiente:

[...]

**PRIMERO:** Admitir a trámite la denuncia del 5 de marzo de 2018, complementado con el escrito del 6 de marzo de 2018, presentada por el señor Jhon William Alberca Ríos contra Armonhy Inmobiliaria S.A.C. por presunta infracción de los artículos 18 y 19 de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado:

- (i) No habría cumplido con el pago de la penalidad al denunciante por la demora de entrega de sus bienes; y,
- (ii) el edificio donde se ubica el departamento del denunciante no contaría con las instalaciones de redes exteriores de telefonía, internet y cable hacia su interior.

[...] (sic)

<sup>1</sup> Con Registro Único de Contribuyente (RUC) N° 20548491763.

<sup>2</sup> LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, publicado el 2 de septiembre de 2010 en el Diario Oficial El Peruano. Dicho código será aplicable a los supuestos de infracción que se configuren a partir del 2 de octubre de 2010, fecha en la cual entró en vigencia.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2  
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 272-2018/CC2

4. El 22 de marzo de 2018, la Inmobiliaria presentó sus descargos y solicitó que se sanciona al señor Alberca debido a que no habría actuado de buena fe.

## ANÁLISIS

### Sobre el deber de idoneidad

5. En la medida que todo proveedor ofrece una garantía respecto de la idoneidad de los bienes y servicios que ofrece en el mercado en función de la información transmitida expresa o tácitamente, para acreditar la infracción administrativa, el consumidor o la autoridad administrativa debe probar la existencia del defecto, y será el proveedor el que tendrá que demostrar que dicho defecto no le es imputable para ser eximido de responsabilidad. La acreditación del defecto origina la presunción de responsabilidad del proveedor, pero esta presunción puede ser desvirtuada por el propio proveedor<sup>3</sup>.
6. En efecto, una vez que se ha probado el defecto, sea con los medios probatorios presentados por el consumidor o por los aportados de oficio por la Secretaría Técnica, si el proveedor pretende ser eximido de responsabilidad, deberá aportar pruebas que acrediten la fractura del nexo causal.
  - (i) Respecto al pago de penalidad
7. El señor Alberca denunció que la Inmobiliaria no cumplió con pagar la penalidad establecida en el Contrato.
8. En su defensa, la Inmobiliaria señaló que en la cláusula quinta del Contrato se pactó que la fecha de entrega sería el 30 de diciembre de 2017 y el pago de una penalidad de S/ 3 300,00 por cada 30 días de retraso; asimismo, por un error de redacción se consignó que la entrega sería el 30 de noviembre de 2017.
9. Además, la Inmobiliaria precisó que a solicitud del señor Alberca entregó su departamento y estacionamiento el 18 de enero de 2018.
10. Al respecto, es importante tener en cuenta que, para acreditar la existencia de una afectación, el consumidor deberá demostrar la existencia del hecho infractor, luego de lo cual corresponderá al proveedor determinar la existencia de un eximente de responsabilidad administrativa, la ruptura del nexo causal por caso

<sup>3</sup> LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 18.- Idoneidad.- Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.

La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para lo cual ha sido puesto en el mercado.

Las autorizaciones por parte de los organismos del Estado para la fabricación de un producto o la prestación de un servicio, en los casos que sea necesario, no eximen de responsabilidad al proveedor frente al consumidor.

**Artículo 19.- Obligación de los proveedores.-** El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2  
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 272-2018/CC2

fortuito, fuerza mayor, hecho determinante de un tercero o negligencia del propio consumidor afectado.

11. El artículo 104 del Código<sup>4</sup> recoge el supuesto de responsabilidad administrativa, en virtud del cual frente a la acreditación por parte del consumidor de un defecto en el producto o servicio, se impone al proveedor la obligación procesal de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del bien ofrecido en el mercado. A su vez el proveedor puede exonerarse de responsabilidad únicamente si logra acreditar que existió una causa que califique como caso fortuito, fuerza mayor, hecho propio de tercero o negligencia del propio consumidor.
12. En ese sentido, corresponde al denunciante acreditar la existencia de un defecto en el bien o servicio prestado para que se genere una inversión de la carga de la prueba a su favor, correspondiendo al proveedor la obligación procesal de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del bien ofrecido en el mercado.
13. Obra en el expediente el Contrato<sup>5</sup>, cuya cláusula quinta respecto al pacto de penalidad establece lo siguiente:

"[...]

Quinto:

[...]

*La entrega física de los inmuebles materia de venta será en un plazo no mayor al 30 de diciembre de 2017, por acuerdo de las partes el vendedor deberá pagar al comprador un monto de S/ 3 300,00 (tres mil trescientos y 0/00 soles) por cada mes de retraso en la entrega física posterior al 30 de noviembre de 2017.*

"[...]"

14. De la citada cláusula se observa que las partes pactaron que la fecha de entrega de los bienes materia de denuncia sería el 30 de noviembre de 2017, cuyo plazo no excedería al 30 de diciembre de 2017, y, además se pactó el pago de una penalidad de S/ 3 300,00 por cada mes de retraso.
15. Asimismo, obra en el expediente el Acta de Entrega<sup>6</sup>, donde se observa que la Inmobiliaria entregó al señor Alberca sus bienes el 18 de enero de 2018.
16. Por consiguiente, se invierte la carga de la prueba correspondiendo al proveedor denunciado acreditar que no cometió la presunta infracción, esto es, que entregó el departamento del señor Alberca dentro del plazo o que su demora no fue un

<sup>4</sup> LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 104.- Responsabilidad administrativa del proveedor El proveedor es administrativamente responsable por la falta de idoneidad o calidad, el riesgo injustificado o la omisión o defecto de Información, o cualquier otra infracción a lo establecido en el presente Código y demás normas complementarias de protección al consumidor, sobre un producto o servicio determinado.

El proveedor es exonerado de responsabilidad administrativa si logra acreditar la existencia de una causa objetiva, justificada y no previsible que configure ruptura del nexo causal por caso fortuito o fuerza mayor de hecho determinante de un tercero o de la imprudencia del propio consumidor afectado.

<sup>5</sup> Ver de fojas 6 a 9 del Expediente.

<sup>6</sup> Ver de fojas 97 a 98 del Expediente.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2  
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 272-2018/CC2

hecho atribuible a su representada; sin embargo, no presentó medio probatorio en que se evidencie ello.

17. A la luz de los medios probatorios, ha quedado acreditado que la Inmobiliaria entregó al señor Alberca sus bienes el 18 de enero de 2018, pese a que la entrega debió ser el 30 de noviembre de 2017; por lo tanto, correspondía que la denunciada pague la penalidad por demora en la entrega al denunciante.

18. Por lo expuesto, este Colegiado considera que corresponde declarar fundado el presente extremo de la denuncia, por presunta infracción a los artículos 18 y 19 del Código.

(ii) Sobre las conexiones de redes exteriores de telefonía, Internet y cable

19. El señor Alberca denunció que al momento de contratar con América Móvil del Perú SAC (Claro) la instalación de telefonía, Internet y cable para su departamento, dicha empresa no pudo realizar el servicio debido a que la Inmobiliaria no realizó las conexiones de redes exteriores hacia el interior del edificio, siendo que el 13 de febrero de 2018, instaló la red troncal del edificio y el 3 de marzo de 2018, realizó la red troncal de la empresa Movistar.

20. En su defensa, la Inmobiliaria señaló que su oferta consistió en la venta de inmuebles habilitados para uso de casa habitación que incluye los servicios de agua, desagüe y luz que no implican la elección entre más de un proveedor por servicio, pero no sobre los servicios de telefonía, Internet y cable, debido a que es el usuario quien debe contratar dicho servicio, siendo dicha empresa la encargada de realizar el cableado y conexión.

21. Al respecto, la Norma N° EM.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma Técnica de Instalaciones y Comunicaciones (en adelante, RNE), establece que las edificaciones deben contar con la infraestructura de telecomunicaciones considerando el diseño y construcción.

[...]

Artículo 2.- Alcance

La presente norma se aplica a las redes e infraestructura de telecomunicaciones en edificaciones, considerando, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Diseño y construcción de los sistemas de ductos, conductos y/o canalizaciones que permitan la instalación de las líneas de acometida y la distribución interna dentro de las edificaciones, que permitan la provisión de los servicios de telecomunicaciones.

2. Diseño y construcción de canalizaciones y cámaras que permitan la instalación y empalmes necesarios de los cables de distribución.

3. Diseño y construcción de ductos, conductos y/o canalizaciones a partir de la cámara de acometida.

4. Diseño y construcción de instalaciones de captación de señales de televisión y otros.

La infraestructura de telecomunicaciones considera los siguientes sistemas entre otros:

- Sistemas telefónicos fijos y móviles
- Sistemas de telefonía pública
- Sistemas satelitales
- Sistemas de procesamiento y transmisión de datos
- Sistemas de acceso a Internet
- Sistemas de cableado inalámbricos u ópticos
- Sistemas de radiodifusión sonora o de televisión
- Sistemas de protección contra sobretensiones y de puesta a tierra.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2  
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 272-2018/CC2

[...]" (subrayado nuestro)

22. Asimismo, el artículo 5 de la referida norma técnica sobre la aprobación del proyecto técnico para la implementación de la infraestructura de telecomunicaciones, dispone lo siguiente:

[...]

La ejecución del Proyecto Técnico de instalación de los ductos, cámaras, pedestales e infraestructura necesaria para la red de distribución de los servicios públicos de telecomunicaciones, estará bajo la dirección de un ingeniero electrónico o de telecomunicaciones, colegiado y habilitado por el Colegio de Ingenieros del Perú y bajo la responsabilidad de la urbanizadora o constructora.

[...]" (subrayado nuestro)

23. En la norma técnica se establece que las edificaciones deben contar con el sistema de acceso a Internet, cableado inalámbricos y ópticos, para ello, el proveedor inmobiliario deberá cumplir con la instalación de ductos, cámaras, pedestales e infraestructura necesaria para la red de distribución de los servicios públicos de telecomunicaciones.

24. A efectos de acreditar lo alegado, el denunciante presentó como medios probatorios los siguientes:

- (i) La solicitud de variación de servicios presentada a América Móvil del Perú SAC (Claro) del 16 de febrero de 2018, en el que se observa que dicho proveedor rechazó su solicitud debido a que el edificio no se encontraba liberado para realizar las instalaciones.

[...]

Observaciones: Cliente solicitó el 23/01/2018 el servicio fijo, con solicitud de número 29122257, de los cuales se rechazó solicitud porque edificio no se encontraba liberado para realizar las instalaciones

[...]" (sic) (subrayado nuestro)

- (ii) Correo electrónico enviado por el señor Alberca a la Inmobiliaria el 30 de enero de 2018<sup>7</sup>

[...]

6. el suscrito se apersonó a las empresas concesionarias CLARO y MOVISTAR para las conexiones de telefonía, Internet y cable, condición que no fue aceptada dado a que aducen que de parte de su representada deben solicitar la conexión de la red troncal hacia el interior del edificio, según la conversación con la arquitecta ya lo hicieron solicitó copia de dicha documentación para llevarlos a las empresas.

[...]"

- (iii) Correo electrónico enviado por la Inmobiliaria al señor Alberca el 31 de enero de 2018<sup>8</sup>

[...]

6. Nuestra empresa no realiza gestión para conexión de TV cable, telefonía o cualquier otro servicio requerido por los propietarios, es nuestra función disponer de los ductos necesarios para la canalización, de ser necesario firmaremos las cartas requeridas por el proveedor para que realice la instalación adecuada.

[...]" (subrayado nuestro)

<sup>7</sup> Ver de fojas 18 del Expediente.

<sup>8</sup> Ver de fojas 17 a 18 del Expediente.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2  
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 272-2018/CC2

25. De la revisión de la solicitud de variación de servicios presentada a América Móvil del Perú SAC (Claro) del 16 de febrero de 2018, se puede advertir que dicho proveedor rechazó dicha solicitud debido a que el edificio no se encontraba liberado; sin embargo, no brindó mayor especificación.
26. Asimismo, de la revisión de los correos electrónicos se evidencia que el señor Alberca no reclamó sobre la instalación de ductos, cámaras, pedestales e infraestructura para la red de distribución de los servicios de comunicaciones, sino que su reclamo fue dirigido a la inexistencia de la red troncal para las conexiones a exteriores de los servicios de telefonía, Internet y cable, lo cual, no deviene de una garantía legal establecida en Norma N° EM.020 del RNE; por consiguiente, corresponde declarar infundado el presente extremo de la denuncia, por presunta infracción a los artículos 18 y 19 del Código.

#### De las medidas correctivas

27. Los artículos 114, 115 y 116 del Código<sup>9</sup> establecen la facultad que tiene la Comisión para, actuar de oficio o a pedido de parte, adoptar las medidas correctivas que tengan por finalidad resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa a su estado anterior, así como, revertir los efectos que la conducta infractora hubiera ocasionado o evitar que ésta se produzca nuevamente en el futuro.
28. En el presente procedimiento quedó acreditado que el proveedor denunciado no cumplió con el pago de la penalidad al denunciante por la demora de entrega de sus bienes.
29. Del escrito de denuncia, el señor Alberca solicitó lo siguiente: (i) El pago de la penalidad por demora en entrega; y, (ii) se tomen medidas correctivas.
30. Sobre el particular, es importante indicar que la medida correctiva deberá estar destinada a revertir -o de ser el caso prevenir- los daños ocasionados por dicha conducta.
31. En atención a las infracciones cometidas por la Inmobiliaria, este Colegiado considera que corresponde ordenar como medida correctiva reparadora que el

#### <sup>9</sup> LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

##### Artículo 114.- Medidas correctivas

Sin perjuicio de la sanción administrativa que corresponda al proveedor por una infracción al presente Código, el Indecopi puede dictar, en calidad de mandatos, medidas correctivas reparadoras y complementarias.

Las medidas correctivas reparadoras pueden dictarse a pedido de parte o de oficio, siempre y cuando sean expresamente informadas sobre esa posibilidad en la notificación de cargo al proveedor por la autoridad encargada del procedimiento.

Las medidas correctivas complementarias pueden dictarse de oficio o a pedido de parte.

##### Artículo 115.- Medidas correctivas reparadoras

115.1 Las medidas correctivas reparadoras tienen el objeto de resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa a su estado anterior (...)

##### Artículo 116.- Medidas correctivas complementarias

Las medidas correctivas complementarias tienen el objeto de revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro (...)



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2  
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 272-2018/CC2

proveedor denunciado en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución, cumpla con pagar la penalidad por la demora en la entrega del bien materia de denuncia desde el 30 de noviembre de 2017 hasta el 18 de enero de 2018, más los intereses legales.

32. La Inmobiliaria deberá acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, ante este Órgano Resolutivo, en el plazo máximo de cinco (5) días, contado a partir del vencimiento de plazo otorgado en el párrafo precedente<sup>10</sup>, bajo apercibimiento de ley.

### Sobre la graduación de la sanción

33. Habiéndose verificado la existencia de una infracción administrativa, corresponde determinar a continuación la sanción a imponer. Para proceder a su graduación, deben aplicarse de manera preferente los criterios previstos en el Código de Protección y Defensa del Consumidor, y de manera supletoria los criterios contemplados en el Texto Único de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS.

34. El artículo 112 del Código establece que para determinar la gravedad de la infracción, la autoridad administrativa podrá tomar en consideración diversos criterios tales como: (i) el beneficio ilícito esperado, (ii) la probabilidad de detección de la infracción, entre otros<sup>11</sup>.

(i) Respecto al pago de la penalidad

(i) **Perjuicio generado al denunciante:** La infracción cometida perjudicó al denunciante debido a que la Inmobiliaria no canceló la penalidad correspondiente por la demora en la entrega de su departamento.

(i) **Probabilidad de detección de la infracción:** En el caso particular, la probabilidad de detección es alta, debido a que el señor Alberca cuando

<sup>10</sup> LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

**Artículo 117.- Multas coercitivas por incumplimiento de mandatos**

Si el obligado a cumplir con un mandato del Indecopi respecto a una medida correctiva o a una medida cautelar no lo hace, se le impone una multa no menor de tres (3) Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

En caso de persistir el incumplimiento de cualquiera de los mandatos a que se refiere el primer párrafo, el Indecopi puede imponer una nueva multa, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de doscientas (200) Unidades Impositivas Tributarias (UIT). La multa que corresponda debe ser pagada dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, vencido el cual se ordena su cobranza coactiva.

<sup>11</sup> LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. MODIFICADO MEDIANTE DECRETO LEGISLATIVO 1308. Artículo 112 Criterios de graduación de las sanciones administrativas.

Al graduar la sanción, el Indecopi puede tener en consideración los siguientes criterios:

1. El beneficio ilícito esperado u obtenido por la realización de la infracción.
  2. La probabilidad de detección de la infracción.
  3. El daño resultante de la infracción.
  4. Los efectos que la conducta infractora pueda haber generado en el mercado.
  5. La naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio de los consumidores.
  6. Otros criterios que, dependiendo del caso particular, considere adecuado adoptar la Comisión.
- (...)



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPÍ

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2  
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 272-2018/CC2

recibió su departamento y no recibió el pago de la penalidad, contó con los incentivos suficientes para informar a la autoridad administrativa sobre la referida infracción.

35. Por lo expuesto, la Comisión considera que, para imponer la sanción, adicionalmente, se debe tomar en cuenta lo establecido por el principio de razonabilidad, es decir, la sanción debe ser suficiente para generar incentivos que corrijan las acciones contrarias al ordenamiento de protección al consumidor.
36. Es pertinente indicar, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 del Código, la Comisión tiene la facultad de imponer sanciones por infracciones administrativas, considerándose desde amonestación hasta una multa de 450 Unidades Impositivas Tributarias (en adelante, UIT).
37. Considerando lo señalado precedentemente, la Comisión considera que corresponde imponer a la Inmobiliaria con una multa ascendente a 0,5 UIT.

#### **Sobre el pago de costas y costos**

38. El artículo 7 del Decreto Legislativo N° 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi<sup>12</sup>, dispone que es potestad de la Comisión ordenar el pago de los costos y costas en que hubieran incurrido la parte denunciante o el Indecopi.
39. En la medida que han quedado acreditadas las infracciones cometidas por la Inmobiliaria, esta Comisión considera que corresponde ordenarle el pago de las costas y costos del procedimiento. En consecuencia, deberá cumplir en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, con pagar a la parte denunciante las costas del procedimiento, que a la fecha ascienden a la suma de S/ 36,00<sup>13</sup>.
40. Sin perjuicio de ello y de considerarlo pertinente, una vez que se ponga fin a la instancia administrativa, la parte denunciante podrá solicitar el reembolso de los montos adicionales en que hubiese incurrido para la tramitación del presente procedimiento, para lo cual deberá presentar una solicitud de liquidación de costas y costos ante el OPS N° 1.

#### **Sobre la inscripción en el Registro de Infracciones y Sanciones de Indecopi**

41. El artículo 119 del Código establece que el Indecopi lleva un registro de infracciones y sanciones a las disposiciones de la referida norma con la finalidad de contribuir a la transparencia de las transacciones entre proveedores y

<sup>12</sup> **DECRETO LEGISLATIVO N° 807. LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPÍ.**  
**Artículo 7.-** En cualquier procedimiento contencioso seguido ante el Indecopi, la Comisión u Oficina competente, además de imponer la sanción que corresponda, podrá ordenar que el infractor asuma el pago de las costas y costos del proceso en que haya incurrido el denunciante o el Indecopi. En caso de incumplimiento de la orden de pago de costas y costos del proceso, cualquier Comisión u Oficina del Indecopi podrá aplicar las multas previstas en el inciso b) del artículo 38 del Decreto Legislativo N° 716.

<sup>13</sup> Tasa correspondiente al derecho de presentación de la denuncia.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2  
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 272-2018/CC2

143

consumidores y orientar a estos en la toma de sus decisiones de consumo. Los proveedores que sean sancionados mediante resolución firme en sede administrativa quedan automáticamente registrados por el lapso de cuatro (4) años contados a partir de la fecha de dicha resolución<sup>14</sup>.

42. En razón a lo expuesto, al haberse verificado las infracciones cometidas por el proveedor denunciado, corresponde ordenar la inscripción de la Inmobiliaria en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

#### **Sobre la solicitud de calificar la denuncia como maliciosa**

43. El artículo 7 del Decreto Legislativo N° 807, Ley Sobre Facultades, Normas y Organización del INDECOPI (en adelante, Decreto Legislativo), establece que quien, a sabiendas de la falsedad de la imputación o de la ausencia de motivo razonable, denuncie a alguna persona natural o jurídica atribuyéndole una infracción sancionable por cualquier órgano funcional del INDECOPI, será sancionado con una multa de hasta 50 Unidades Impositivas Tributarias mediante resolución debidamente motivada.
44. La sanción prevista por el citado artículo constituye un mecanismo para sancionar en sede administrativa a aquellas personas que hagan un ejercicio abusivo de la posibilidad de solicitar la tutela de sus derechos, ocasionando daños innecesarios al proveedor denunciado, así como un dispendio innecesario de la actividad de la administración.
45. En el presente caso, debe tenerse en consideración que la denuncia presentada por el señor Alberca ha sido declarada fundada en parte.
46. Por tal razón, la Comisión considera que no corresponde disponer que la Secretaría Técnica inicie las investigaciones pertinentes, a efectos de determinar si la denuncia del señor Alberca fue presentada de manera maliciosa en perjuicio de la Inmobiliaria.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar fundada la denuncia interpuesta por el señor Jhon William Alberca Rios contra Armonhy Inmobiliaria S.A.C., por infracción a los artículos 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto ha quedado acreditado que el proveedor denunciado no cumplió con el pago de la penalidad al denunciante por la demora de entrega de sus bienes.

**SEGUNDO:** Declarar infundada la denuncia interpuesta por el señor Jhon William Alberca Rios contra Armonhy Inmobiliaria S.A.C., por presunta infracción a los

<sup>14</sup> LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 119.- Registro de infracciones y sanciones.- El Indecopi lleva un registro de infracciones y sanciones a las disposiciones del presente Código con la finalidad de contribuir a la transparencia de las transacciones entre proveedores y consumidores y orientar a estos en la toma de sus decisiones de consumo. Los proveedores que sean sancionados mediante resolución firme en sede administrativa quedan automáticamente registrados por el lapso de cuatro (4) años contados a partir de la fecha de dicha resolución.  
La información del registro es de acceso público y gratuito.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2  
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 272-2018/CG2

artículos 18 y 19 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado no se encontraba obligado a la instalación de las redes exteriores de telefonía, internet y cable hacia su interior.

**TERCERO:** Ordenar en calidad de medida correctiva reparadora a Armonhy Inmobiliaria S.A.C., que en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contado desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución, cumpla con pagar la penalidad por la demora en la entrega del bien materia de denuncia desde el 30 de noviembre de 2017 hasta el 18 de enero de 2018, más los intereses legales.

Armonhy Inmobiliaria S.A.C. deberá acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, ante este Órgano Resolutivo, en el plazo máximo de cinco (5) días, contado a partir del vencimiento de plazo otorgado en el párrafo precedente, bajo apercibimiento de ley.

**CUARTO:** Imponer a Armonhy Inmobiliaria S.A.C. una multa ascendente a 0,5 Unidades Impositivas Tributaria. Cabe precisar que la multa impuesta será rebajada en 25% si cancela el monto correspondiente con anterioridad a la culminación del término para impugnar la presente resolución y en tanto no interponga recurso alguno en contra de la misma, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor<sup>15</sup>.

**QUINTO:** Ordenar a Armonhy Inmobiliaria S.A.C. que, en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente Resolución, cumpla con pagar a la parte denunciante las costas del procedimiento, que a la fecha ascienden a la suma de S/ 36,00; sin perjuicio de ello, y de considerarlo pertinente, una vez que se ponga fin a la instancia administrativa, el denunciante podrán solicitar el reembolso de los montos adicionales en que hubiese incurrido para la tramitación del presente procedimiento, para lo cual deberá presentar una solicitud de liquidación de costas y costos.

**SEXTO:** Denegar la solicitud de Armonhy Inmobiliaria S.A.C. de calificar la denuncia presentada por el señor Jhon William Alberca Rios como una denuncia maliciosa.

**SÉTIMO:** Disponer la inscripción de Armonhy Inmobiliaria S.A.C. en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi, una vez que la resolución quede firme en sede administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 119 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

**OCTAVO:** Informar a las partes que la presente resolución tiene vigencia desde el día de su notificación y no agota la vía administrativa. En tal sentido, se informa que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Decreto Legislativo N° 807, el único recurso impugnativo que puede interponerse contra lo dispuesto por la Comisión de

<sup>15</sup> **LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, Artículo 113.- Cálculo y rebaja del monto de la multa**

Para calcularse el monto de las multas a aplicarse, se utiliza el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) vigente a la fecha de pago efectivo o en la fecha que se haga efectiva la cobranza coactiva. Las multas constituyen en su integridad recursos propios del Indecopi, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 156.

La multa aplicable es rebajada en un veinticinco por ciento (25%) cuando el infractor cancela el monto de la misma con anterioridad a la culminación del término para impugnar la resolución que puso fin a la Instancia y en tanto no interponga recurso alguno contra dicha resolución.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2  
SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE N° 272-2018/CC2

Protección al Consumidor N 2 es el de apelación<sup>16</sup>, el cual debe ser presentado ante dicho órgano colegiado en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación<sup>17</sup>, ello de acuerdo a lo establecido en el artículo 216 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; caso contrario, la resolución quedará consentida<sup>18</sup>.

**Con la intervención de los Comisionados: Sra. Claudia Antoinette Mansen Arrieta, Sr. Tommy Deza Sandoval, Sr. Luis Alejandro Pacheco Zevallos, y Sr. Arturo Ernesto Seminario Dapello.**

**CLAUDIA ANTOINETTE MANSEN ARRIETA**  
Presidenta

<sup>16</sup> LEY N° 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR, publicada el 2 de setiembre de 2010. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS. PRIMERA. - Modificación del artículo 38 del Decreto Legislativo núm. 807  
Modifícase el artículo 38 del Decreto Legislativo núm. 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del Indecopi, con el siguiente texto:  
"Artículo 38º.- El único recurso impugnativo que puede interponerse durante la tramitación del procedimiento es el de apelación, que procede únicamente contra la resolución que pone fin a la instancia, contra la resolución que impone multas y contra la resolución que dicta una medida cautelar (...)"

<sup>17</sup> TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS. Artículo 216. Recursos administrativos. -  
216.1 Los recursos administrativos son:  
[...]  
b) Recurso de apelación  
[...]  
216.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios [...].

<sup>18</sup> TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, APROBADO POR DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS. Artículo 220.- Acto firme. - Una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000211

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

**PROCEDENCIA** : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR – SEDE LIMA SUR N° 2  
**PROCEDIMIENTO** : DE PARTE  
**DENUNCIANTE** : JHON WILLIAM ALBERCA RÍOS  
**DENUNCIADA** : ARMONHY INMOBILIARIA S.A.C.  
**MATERIA** : DEBER DE IDONEIDAD  
**ACTIVIDAD** : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS POR RETRIBUCIÓN

**SUMILLA:** *Se revoca la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Jhon William Alberca Ríos contra Armonhy Inmobiliaria S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; y, en consecuencia, se declara infundada la misma. Ello, pues no correspondía el pago de la penalidad ante la falta de entrega de los inmuebles adquiridos, en la medida que no había transcurrido el plazo mínimo previsto en el contrato de compraventa para el referido pago de la penalidad.*

*Asimismo, se confirma la resolución recurrida, en el extremo que declaró infundada la denuncia interpuesta contra Armonhy Inmobiliaria S.A.C. por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; al no haberse acreditado el hecho referido a que el proveedor denunciado habría incumplido con instalar las "redes exteriores" de telefonía, cable e internet hacia el interior del edificio donde se ubicaba el inmueble del denunciante.*

Lima, 17 de julio de 2019

## ANTECEDENTES

1. El 5 de marzo de 2018<sup>1</sup>, el señor Jhon William Alberca Ríos (en adelante, el señor Alberca), presentó una denuncia contra Armonhy Inmobiliaria S.A.C.<sup>2</sup> (en adelante, la Inmobiliaria), por presuntas infracciones a la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante el Código), en atención a los siguientes hechos:
  - (i) El 5 de mayo de 2017, suscribió con la Inmobiliaria un contrato de compraventa de bien futuro respecto del departamento 302 y estacionamiento 3, ubicados en la Av. Pedro Venturo Lote 12, Manzana B, distrito de Santiago de Surco, pactándose que la fecha de entrega de los inmuebles sería el 30 de noviembre de 2017;

<sup>1</sup> Complementado con escrito del 6 de marzo de 2018.

<sup>2</sup> RUC: 20548491763. Domicilio fiscal: Pasaje Arqueología 110, Interior 202, residencial Torres de Limatambo, San Borja.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

- (ii) el contrato de compraventa estableció en su Cláusula Quinta que debía pagársele al comprador la suma de S/ 3 300,00 por cada mes de atraso a partir del 30 de noviembre de 2017; efectuándose la entrega del inmueble el día 18 de enero de 2018;
- (iii) intentó adquirir los servicios de telefonía, internet y cable a las empresas Claro y Movistar; sin embargo, estos no pudieron realizar las conexiones necesarias por no existir las instalaciones de redes exteriores hacia el interior del edificio; y,
- (iv) el 13 de febrero y 3 de marzo de 2018, la Inmobiliaria efectuó la instalación de redes exteriores al interior del edificio; no obstante, conforme podía verificarse en el acta emitida por la empresa Claro, no podían hacerse los trabajos de instalación debido a que no se encontraba "liberado" el edificio, y hasta la fecha de presentación de su denuncia, no contaba con los servicios de telefonía, internet y cable.
2. El denunciante solicitó como medida correctiva que la denunciada cumpla con lo establecido en la Cláusula Quinta del contrato de compraventa y que se dicten las medidas correctivas del caso.
3. En sus descargos, la Inmobiliaria alegó lo siguiente:
- (i) En el contrato suscrito con el denunciante, se pactó como fecha de entrega el día 30 de diciembre de 2017, así como el pago de una penalidad ascendente a S/ 3 300,00 por cada treinta (30) días de atraso en la entrega;
- (ii) si bien en el apartado del contrato correspondiente a la penalidad, se pactó que la fecha de entrega sería el 30 de noviembre de 2017, ello obedeció a un error material, pues a dicha fecha, recién era previsible tener avanzado el trámite de independización;
- (iii) el departamento se encontró disponible desde antes de la fecha pactada en el contrato (30 de diciembre de 2017), conforme podía verificarse de la Declaratoria de Fábrica del 21 de diciembre de 2017;
- (iv) su empresa se comunicó con el denunciante y este manifestó que no le resultaba posible encontrarse en la ciudad de Lima para la entrega de los inmuebles, ante lo cual, y a pedido del denunciante, se programó la entrega de los mismos para el día 18 de enero de 2018;
- (v) aun considerando que el denunciante pretendiera hacer efectiva la penalidad por atraso en la entrega, debió "intimarlos en mora", a través de una carta notarial, al no haberse pactado en el contrato la constitución de mora automática;
- (vi) en el acta de entrega no se contempló observación alguna relacionada a las conexiones de los servicios de cable y telefonía alegados por el señor



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000213

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

- Alberca, habiéndose resuelto todas las demás observaciones consignadas por el consumidor;
- (vii) su oferta inmobiliaria incluía una habilitación total de los servicios básicos (agua, desagüe y luz), que no implicaban la elección de algún proveedor, lo cual no ocurría con los servicios de telefonía, cable e internet, pues al existir pluralidad de empresas que brindaban dichos servicios, era el usuario quien debía elegir y contratar a la empresa de su elección, debiendo dicha empresa realizar la instalación del cableado y conexión de los servicios contratados;
  - (viii) las empresas operadoras de los servicios de telefonía, cable e internet, proveían de los materiales exclusivos (cables, conectores y grapas) y equipos exclusivos (transformadores, convertidores y aparatos de telefonía) a sus contratistas para así garantizar la calidad de sus servicios;
  - (ix) su empresa actuó conforme se desarrollaban los operadores inmobiliarios al haber efectuado la habilitación de los inmuebles con la ductería de dos (2) pulgadas de diámetro en cada departamento, conducidas a una toma general con accesos, a fin de que las empresas operadoras realicen el cableado y conexiones que sean necesarios; y,
  - (x) no le correspondía la instalación del cableado para la conexión de los servicios de telefonía, cable e internet, conforme sus anuncios de venta, y no existía oferta inmobiliaria que ofrezca un producto inmobiliario habilitado con dicho cableado.
4. Mediante Resolución 2111-2018/CC2 del 11 de setiembre de 2018, la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2 (en adelante, la Comisión) emitió el siguiente pronunciamiento:
- (i) Declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que quedó acreditado que la denunciada no cumplió con el pago de la penalidad al denunciante por la demora de entrega de sus bienes inmuebles, sancionándola con una multa de 0,5 UIT;
  - (ii) declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que la denunciada no se encontraba obligada a efectuar la instalación de las redes exteriores de telefonía, internet y cable hacia su interior;
  - (iii) ordenó como medida correctiva a la denunciada, que -en un plazo de quince (15) días hábiles de notificada la resolución- cumpla con pagar al denunciante la penalidad por la demora en la entrega del bien materia de denuncia, desde el 30 de noviembre de 2017 hasta el 18 de enero de 2018, más los intereses legales correspondientes;
  - (iv) condenó a la Inmobiliaria al pago de costas y costos del procedimiento;
- Y,

M-SPC-13/1B

3/20



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI



TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

- (v) dispuso la inscripción de la Inmobiliaria en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi (en adelante, el RIS).
5. El 4 de diciembre de 2018, la Inmobiliaria apeló la Resolución 2111-2018/CC2, argumentando lo siguiente:
- (i) El plazo de entrega de los inmuebles pactado en el contrato era el 30 de diciembre de 2017; sin embargo, al pactar la penalidad, se cometió un error tipográfico al haber colocado el 30 de noviembre de 2017, debiendo considerarse que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 204° del Código Civil, el acto jurídico no se afectaba con el error material, numérico o de cálculo;
  - (ii) era un error haber consignado como fecha de entrega 30 de noviembre de 2017, pues resultaba improbable obtener la finalización de obra para dicha fecha, lo cual se podía verificar con la obtención de dicho documento el 21 de diciembre de 2017;
  - (iii) puso a disposición del denunciante los inmuebles desde el 21 de diciembre de 2017, y fue el propio señor Alberca quien informó que no podía viajar a Lima hasta el 18 de enero de 2018, por ello la entrega se efectuó en esta última oportunidad;
  - (iv) existían otros inmuebles que fueron entregados en el mes de diciembre de 2017, tal como se acreditaba con las actas de entrega adjuntas a su impugnación;
  - (v) en el acta de entrega suscrita el 18 de enero de 2018, el denunciante no dejó constancia de ninguna disconformidad con el supuesto atraso;
  - (vi) la aplicación de la penalidad recién operaba habiéndose cumplido los treinta (30) días de atraso; y, además, el denunciante no realizó ninguna intimación en mora, pese a no haber existido un pacto en el contrato sobre mora automática;
  - (vii) en relación a la instalación de las redes exteriores de telefonía, internet y cable, la Comisión había interpretado incorrectamente la Norma Técnica EM.20 del Reglamento Nacional de Edificaciones sobre infraestructura de telecomunicaciones; pues si bien dicha norma resultaba aplicable al caso, no contenía la información utilizada por la Comisión para arribar a su conclusión;
  - (viii) para la elección de los sistemas de infraestructura en telecomunicaciones, se requería la justificación técnica propia al uso del inmueble del cual se trataba; y, en el presente caso, la regulación aplicable se encontraba en los artículos 2° (incisos 1 a 3), 3°, 4° y 5° de la Norma Técnica EM.20;
  - (ix) las obligaciones de la constructora de un inmueble de uso casa habitación, alcanzaban el diseño y construcción de los sistemas de ductos, conductos y/o canalizaciones que permitan la instalación de las



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

000215

RESOLUCIÓN 1960-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

- líneas de acometida, la distribución interna dentro de las edificaciones, entre otros; siendo la colocación del cable interno una gestión a cargo de los usuarios;
- (x) la municipalidad correspondiente resultaba la competente para verificar el cumplimiento de lo dispuesto por la Norma Técnica, por ello, la finalización de obra legitimaba la certificación de la idoneidad del producto inmobiliario; y,
  - (xi) ninguna oferta inmobiliaria ofrecía la instalación de cableado para los servicios de telefonía, cable e internet.
6. El 15 de febrero de 2019, el señor Alberca absolvió el escrito de apelación presentado por su contraparte; y, adicionalmente, cuestionó el extremo resolutivo de la Resolución 2111-2018/CC2, que le resultó desfavorable, de acuerdo a los siguientes términos:
- (i) Las actas de entrega presentadas por la Inmobiliaria no resultaban incidentes en la evaluación de su denuncia; y,
  - (ii) había presentado documentos suscritos por otros propietarios afectados por la falta de instalación del cableado necesario para contar con los servicios de telefonía, cable e internet.
7. Mediante Resolución 1363-2019/SPC-INDECOPI del 22 de mayo de 2019, la Sala Especializada en Protección al Consumidor (en adelante, la Sala) -en mayoría- tuvo por adherido al señor Alberca al recurso de apelación interpuesto por la Inmobiliaria, en el extremo referido a que el edificio no contaría con las instalaciones de redes exteriores de telefonía, internet y cable hacia su exterior.
8. El 5 de junio de 2019, la Inmobiliaria presentó un escrito mediante el cual solicitó que se declare la nulidad de oficio de la Resolución 1363-2019/SPC-INDECOPI, en tanto la misma atentaría contra el orden público y perjudicaba a su representada, pues el extremo que fue cuestionado por el denunciante era un extremo que no fue apelado por su empresa ni por el señor Alberca, por ello había quedado firme y no correspondía otorgar la adhesión a la apelación.
9. El 5 de junio de 2019, la Inmobiliaria presentó un escrito a través del cual requirió la "inhibitoria de oficio" de los vocales que suscribieron -en mayoría- la Resolución 1363-2019/SPC-INDECOPI; ello, pues se habría producido una desnaturalización del proceso ligada a la falta de equidad, al haberse producido una ventaja procesal indebida al denunciante por la adhesión otorgada.

<sup>3</sup> Dicho pronunciamiento contó con un voto en discordia del vocal Javier Eduardo Raymundo Villa García Vargas, quien consideró que debía declararse improcedente el pedido formulado por el señor Alberca consistente en que la Sala se pronuncie sobre el extremo que fue declarado infundado, el cual había quedado consentido.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

000216

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

10. El 5 de junio de 2019, la Inmobiliaria presentó un escrito mediante el cual agregó lo siguiente:
- (i) El paso de redes y cables de los proveedores del servicio de telecomunicaciones externos al inmueble, era posterior y se encontraba supeditado a la existencia del inmueble y de los ductos para el paso de cables internos del inmueble;
  - (ii) la elección del inmueble para el desarrollo del proyecto de construcción no se encontraba supeditada a un paso de redes de proveedores de servicios de telecomunicaciones, externo al inmueble;
  - (iii) la existencia de pluralidad de proveedores del servicio de comunicaciones, y la necesidad de que se verifique la elección del usuario de una empresa operadora, determinaban que el paso de redes externas sea posterior a la elección del usuario y la existencia del inmueble, y que tales circunstancias no formen parte del producto inmobiliario ya entregado; y,
  - (iv) la Norma Técnica EM.20 no establecía que el producto inmobiliario incluya el paso por el frente del inmueble de algún tendido de redes de telecomunicaciones, pues no sería lógico y su inclusión supondría supeditar al proveedor del producto inmobiliario a la voluntad de dos (2) agentes externos, el usuario y el proveedor del servicio de telecomunicaciones.

## ANÁLISIS

### Cuestiones previas:

- (i) Sobre la apelación formulada por la Inmobiliaria al extremo que fue declarado infundado

11. El artículo 220° Texto Único de la Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante, TUO de la LPAG) señala que el recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 220°.- Recurso de apelación. - El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000217

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

12. En concordancia con ello, el artículo 221° del TUO de la LPAG establece, como requisito del escrito del recurso, que éste deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de dicho cuerpo normativo, siendo uno de ellos, la expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye; y, cuando sea posible, los de derecho<sup>5</sup>.
13. Por su parte, el artículo 367° del Código Procesal Civil<sup>6</sup>, norma de aplicación supletoria a los procedimientos administrativos<sup>7</sup>, establece que la apelación que no tenga fundamento o no precise agravio, será de plano declarada improcedente por el superior jerárquico.
14. En ese sentido, de acuerdo a la regulación prevista en el TUO de la LPAG y el Código Procesal Civil, una apelación se interpone cuando la pretensión del administrado esté sustentada en una diferente interpretación de las pruebas producidas o ante cuestiones de puro derecho, debiendo para ello sustentarse el agravio originado.
15. En el presente caso, mediante Resolución 2111-2018/CC2, la Comisión resolvió lo siguiente: (i) declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria al considerar que quedó acreditado que la denunciada no cumplió con el pago de la penalidad al denunciante por la demora de entrega de sus bienes; y, (ii) declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria al considerar que la denunciada no se encontraba obligada a efectuar la instalación de las redes exteriores de telefonía, internet y cable hacia su interior.
16. Posteriormente, la Inmobiliaria interpuso un recurso de apelación contra la Resolución 2111-2018/CC2, cuestionando no solamente el extremo que fue declarado fundado (referido a la presunta falta de pago de la penalidad), sino

<sup>5</sup> TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 221°.- Requisitos del recurso. El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo

Artículo 124°.- Requisitos de los escritos.

Todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener lo siguiente:

(...)

2. La expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando le sea posible, los de derecho.

<sup>6</sup> CÓDIGO PROCESAL CIVIL Artículo 367°.- Admisibilidad e Improcedencia. (...) La apelación o adhesión que no acompañen el recibo de la tasa, se interpongan fuera de plazo, que no tengan fundamento o no precisen agravio, serán de plano declaradas inadmisibles o improcedentes, según sea el caso. (...) El superior también puede declarar inadmisibles o improcedentes la apelación, si advierte que no se han cumplido los requisitos para su concesión. En este caso, además, declarará nulo el concesorio.

<sup>7</sup> CÓDIGO PROCESAL CIVIL. DISPOSICIONES FINALES. Primera. - Las disposiciones de este Código se aplican supletoriamente a los demás ordenamientos procesales, siempre que sean compatibles con su naturaleza.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000218

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

que además cuestionó el extremo que declaró infundada la denuncia presentada en su contra (referido a la presunta falta de instalación de redes exteriores), al considerar que no se habían aplicado correctamente las normas técnicas sobre infraestructura de telecomunicaciones.

17. Al respecto, atendiendo a las normas previamente citadas, corresponde declarar improcedente el referido recurso de apelación interpuesto por la Inmobiliaria en el extremo que declaró infundada la denuncia presentada en su contra por la presunta falta de instalación de redes exteriores; ello, en tanto del mismo no se advierte ningún agravio o perjuicio ocasionado al proveedor denunciado.
  18. Efectivamente, teniendo en cuenta que se declaró infundada la denuncia contra la Inmobiliaria respecto a la presunta falta de instalación de redes exteriores -al margen de los cuestionamientos esbozados por el proveedor contra dicho extremo- este no se encontraba legitimado para interponer una impugnación en contra del mismo.
  19. Por las consideraciones expuestas, corresponde declarar la nulidad parcial de la resolución que concedió el recurso de apelación formulado por la Inmobiliaria contra la Resolución 2111-2018/CC2, en el extremo referido a la presunta falta de instalación de redes exteriores; y, en consecuencia, se declara improcedente tal recurso en dicho extremo, al verificarse que el mismo no causó agravio o perjuicio alguno al proveedor denunciado.
- (ii) Sobre el pedido de nulidad de la Resolución 1363-2019/SPC-INDECOPI
20. En su escrito presentado el 5 de junio de 2019, la Inmobiliaria solicitó que se declare la nulidad de oficio de la Resolución 1363-2019/SPC-INDECOPI, en tanto la misma atentaría contra el orden público y perjudicaría a su representada, pues el extremo que fue cuestionado por el denunciante era un extremo que no fue apelado por su empresa ni por el señor Alberca, por ello había quedado firme y no correspondía otorgar la adhesión a la apelación.
  21. Al respecto -contrariamente a lo expuesto por la Inmobiliaria- la resolución cuestionada ha sido válidamente emitida y no contiene vicio alguno que afecte el interés público o lesione derechos fundamentales, pues la misma encuentra sustento en la Directiva 002-1999/TRI-INDECOPI, la cual regula la figura de la adhesión como un instituto procesal y un derecho que el ordenamiento jurídico procesal concede al justiciable a fin de garantizar su derecho de defensa.
  22. En efecto, dicha disposición establece que la adhesión a la apelación tiene lugar cuando una resolución produce agravio a más de una parte que



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000219

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1960-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

interviene en un procedimiento y permite a la parte que no apeló oportunamente valerse del recurso de apelación interpuesto por la parte contraria, buscando que el superior jerárquico reforme la decisión ya expedida en su propio beneficio y en contra de la parte apelante.

23. Así pues, tal como fue señalado por la Sala en la Resolución 1363-2019/SPC-INDECOPI, interpretando dicha figura de manera amplia -de conformidad con el Principio Pro Consumidor- la adhesión a la apelación presentada por el señor Alberca cumplía con los requisitos de procedencia y con los elementos básicos exigidos por ley; por ello, correspondía tener por adherido al consumidor a la impugnación presentada por su contraparte.
24. En ese sentido, corresponde desestimar la solicitud de nulidad planteada por la Inmobiliaria en este extremo.

(iii) Sobre el pedido de "inhibitoria de oficio"

25. En su escrito presentado el 5 de junio de 2019, la Inmobiliaria requirió la "inhibitoria de oficio" de los vocales que suscribieron -en mayoría- la Resolución 1363-2019/SPC-INDECOPI; ello, pues -según su consideración- se habría producido una desnaturalización del proceso ligada a la falta de equidad, al haberse producido una ventaja procesal indebida al denunciante por la adhesión otorgada.
26. Al respecto, no corresponde estimar dicha solicitud en la medida que el motivo alegado por la Inmobiliaria para sustentar dicho pedido (supuesta falta de equidad) no constituye una causal prevista en el TUO de la LPAG, cuyo artículo 99° tipifica las causales de abstención para apartar a una autoridad del conocimiento de un procedimiento administrativo; ello, pues el único

LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. Artículo V.- Principios. El presente Código se sujeta a los siguientes principios:

(...)

2. Principio Pro Consumidor. - En cualquier campo de su actuación, el Estado ejerce una acción tuitiva a favor de los consumidores. En proyección de este principio en caso de duda insalvable en el sentido de las normas o cuando exista duda en los alcances de los contratos por adhesión y los celebrados en base a cláusulas generales de contratación, debe interpretarse en sentido más favorable al consumidor.

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444. LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 99°. Causales de abstención. La autoridad que tenga facultad resolutoria o cuyas opiniones sobre el fondo del procedimiento puedan influir en el sentido de la resolución, debe abstenerse de participar en los asuntos cuya competencia le esté atribuida, en los siguientes casos:

1. Si es cónyuge, conviviente, pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, con cualquiera de los administrados o con sus representantes, mandatarios, con los administradores de sus empresas, o con quienes les presten servicios.
2. Si ha tenido intervención como asesor, perito o testigo en el mismo procedimiento, o si como autoridad hubiere manifestado previamente su parecer sobre el mismo, de modo que pudiera entenderse que se ha pronunciado sobre el asunto, salvo la rectificación de errores o la decisión del recurso de reconsideración.

M-SPC-13/1B

9/20



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

000220

RESOLUCIÓN 1860-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

cuestionamiento a la participación de los vocales radica en la emisión de la Resolución 1363-2019/SPC-INDECOPI que concedió la adhesión a la apelación; y, conforme ha sido previamente señalado, dicho acto administrativo ha sido válidamente emitido y no contiene un vicio que haya afectado el presente procedimiento.

27. En efecto, el hecho de que los vocales sobre los cuales se ha requerido la "inhibitoria de oficio" hayan participado en la emisión de la Resolución 1363-2019/SPC-INDECOPI, no acarrea un motivo para que se abstengan de emitir un pronunciamiento en el presente caso; y, por lo tanto, corresponde desestimar el pedido formulado por la Inmobiliaria en el presente extremo.

#### Sobre el deber de idoneidad

28. El artículo 18º del Código<sup>10</sup> define a la idoneidad de los productos y servicios como la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a la naturaleza de los mismos, las condiciones acordadas, la publicidad e información transmitida, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso. Asimismo, el artículo 19º de la referida norma establece la responsabilidad de los proveedores por la idoneidad y calidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado<sup>11</sup>.

3. Si personalmente, o bien su cónyuge, conviviente o algún pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, tuviere interés en el asunto de que se trate o en otro semejante, cuya resolución pueda influir en la situación de aquel.
4. Cuando tuviere amistad íntima, enemistad manifiesta o conflicto de intereses objetivo con cualquiera de los administrados intervinientes en el procedimiento, que se hagan patentes mediante actitudes o hechos evidentes en el procedimiento.
5. Cuando tuviere o hubiese tenido en los últimos doce (12) meses, relación de servicio o de subordinación con cualquiera de los administrados o terceros directamente interesados en el asunto, o si tuviera en proyecto una concertación de negocios con alguna de las partes, aun cuando no se concrete posteriormente.  
No se aplica lo establecido en el presente numeral en los casos de contratos para la prestación de servicios públicos o, que versen sobre operaciones que normalmente realice el administrado-persona jurídica con terceros y, siempre que se acuerden en las condiciones ofrecidas a otros consumidores o usuarios.
6. Cuando se presenten motivos que perturben la función de la autoridad, esta, por decoro, puede abstenerse mediante resolución debidamente fundamentada. Para ello, se debe tener en consideración las siguientes reglas:
  - a) En caso que la autoridad integre un órgano colegiado, este último debe aceptar o denegar la solicitud.
  - b) En caso que la autoridad sea un órgano unipersonal, su superior jerárquico debe emitir una resolución aceptando o denegando la solicitud.

10

**LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 18º.- Idoneidad.**

Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso. La idoneidad es evaluada en función a la propia naturaleza del producto o servicio y a su aptitud para satisfacer la finalidad para la cual ha sido puesto en el mercado.

Las autorizaciones por parte de los organismos del Estado para la fabricación de un producto o la prestación de un servicio, en los casos que sea necesario, no eximen de responsabilidad al proveedor frente al consumidor.

11

**LEY 29571. CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR. Artículo 19º.- Obligación de los proveedores.**

El proveedor responde por la idoneidad y calidad de los productos y servicios ofrecidos; por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben sus productos o del signo que respalda al prestador del servicio, por la falta de



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000221

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

29. El supuesto de responsabilidad administrativa en la actuación del proveedor impone a éste la carga de sustentar y acreditar que no es responsable por la falta de idoneidad del producto colocado en el mercado, sea porque actuó cumpliendo con las normas debidas o porque pudo acreditar la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad. Así, una vez acreditado el defecto por el consumidor, corresponde al proveedor acreditar que éste no le es imputable.
30. Tratándose de los servicios inmobiliarios y de construcción, un consumidor que adquiere un bien inmueble en el mercado esperaría que el proveedor cumpla con las obligaciones asumidas expresamente en el contrato de compraventa o en los documentos anexos al mismo, tales como podrían ser: la fecha de entrega, la independización e inscripción del inmueble, la colocación de los acabados ofrecidos, entre otros aspectos. Igualmente, en ausencia de mandato legal y pacto u ofrecimiento expreso del proveedor, este debe ceñirse a los usos y costumbres del mercado a fin de ofrecer un producto o servicio idóneo.

Sobre la falta de pago de la penalidad por la demora en la entrega del inmueble

31. En el presente caso, el señor Alberca manifestó que el contrato de compraventa establecía en su Cláusula Quinta que debía pagársele al comprador la suma de S/ 3 300,00 por cada mes de atraso a partir del 30 de noviembre de 2017, siendo entregado el inmueble el día 18 de enero de 2018.
32. La Comisión declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que quedó acreditado que la denunciada no cumplió con el pago de la penalidad al denunciante por la demora de entrega de sus bienes.
33. En su recurso de apelación, la Inmobiliaria sostuvo -entre otros puntos- que el plazo de entrega de los inmuebles pactado en el contrato era el 30 de diciembre de 2017; sin embargo, al pactar la penalidad, se cometió un error tipográfico al haber colocado el 30 de noviembre de 2017, debiendo considerarse que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 204° del Código Civil, el acto jurídico no se afectaba con el error material, numérico o de cálculo.

conformidad entre la publicidad comercial de los productos y servicios y éstos, así como por el contenido y la vida útil del producto indicado en el envase, en lo que corresponda.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000222  
TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1980-2018/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

34. Al respecto, obra en el expediente el contrato de compraventa de bienes futuros, suscrito por el señor Alberca y la Inmobiliaria el 5 de mayo de 2017<sup>12</sup>; en el cual se estableció lo siguiente:

**“QUINTO:**

*LAS CARACTERÍSTICA[S] DEL DEPARTAMENTO ESTÁN DETALLAD[A]S EN EL ANEXO 1 QUE FORMARÁ PARTE INTEGRANTE DE LA PRESENTE MINUTA.*

**LA ENTREGA FÍSICA DE LOS INMUEBLES MATERIA DE VENTA SERÁ EN UN PLAZO NO MAYOR AL 30 DE DICIEMBRE DE 2017, POR ACUERDO DE LAS PARTES EL VENDEDOR DEBERÁ PAGAR AL COMPRADOR UN MONTO DE S/3,300.00 (TRES MIL TRESCIENTOS Y 0/100 SOLES) POR CADA MES DE ATRASO EN LA ENTREGA FÍSICA POSTERIOR AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2017.”**

(subrayado y resaltado nuestro)

35. De la revisión de dicho documento, se aprecia que se pactó la entrega de los inmuebles para el día 30 de diciembre de 2017; sin embargo, posteriormente se estableció que la penalidad por cada mes de atraso se debía contabilizar a partir del 30 de noviembre de 2017. Respecto de esta última fecha, esta Sala considera que la misma sí puede obedecer a un error material incurrido en la redacción del contrato de compraventa, pues no resulta razonable consignar que la penalidad debería contabilizarse a partir del 30 de noviembre de 2017, cuando previamente se consignó que la fecha de entrega de los inmuebles sería el 30 de diciembre de 2017.
36. Incluso, en el procedimiento, la Inmobiliaria ha manifestado que ello efectivamente se trató de un error material en la redacción del documento contractual, debiendo prevalecer la fecha de entrega pactada (30 de diciembre de 2017), sin que el consumidor haya cuestionado dicho alegato; siendo ello así, este Colegiado considera que efectivamente la fecha de entrega pactada era el 30 de diciembre de 2017, y la penalidad por atraso en la entrega debía considerarse por cada mes transcurrido a partir de dicha oportunidad.
37. Ahora bien, no resulta un hecho controvertido que los inmuebles fueron entregados el 18 de enero de 2018, pues ambas partes han coincidido en señalar ello (independientemente de los motivos por los cuales se entregó en dicha fecha); por tal motivo, teniendo en consideración que se pactó una penalidad por cada mes de atraso en la entrega de los inmuebles, se concluye que no correspondía el pago de la penalidad exigida por el consumidor, pues

<sup>12</sup> En las fojas 6, 7 y 9 del expediente.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

000223

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

no había transcurrido si quiera un (1) mes desde la fecha de entrega pactada hasta la oportunidad en la cual se entregaron los inmuebles.

38. Es importante traer a colación que el contrato de compraventa no estableció el pago de la penalidad en función a días transcurridos desde la fecha pactada, sino que la condición para el pago de la penalidad obedecía a la periodicidad mensual de dicha falta de entrega, situación que no ha concurrido en el presente caso, pues no había transcurrido un (1) mes desde la fecha ofrecida hasta la fecha efectiva de entrega.
39. Asimismo, es importante precisar que -en el presente caso- no se está discutiendo ni analizando la falta de entrega de los inmuebles en el plazo acordado, sino que -de acuerdo a la denuncia formulada por el señor Alberca, y la imputación de cargos efectuada- es materia de análisis el presunto incumplimiento en el pago de la penalidad por la demora en la entrega de los inmuebles; hecho que, conforme se ha podido verificar, no resulta una conducta infractora, al no haber transcurrido el plazo mínimo previsto en el contrato para el pago de la penalidad.
40. Por las consideraciones expuestas, corresponde revocar la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por infracción de los artículos 18° y 19° del Código; y, en consecuencia, se declara infundada la misma. Ello, pues no correspondía el pago de la penalidad ante la falta de entrega de los inmuebles adquiridos, en la medida que no había transcurrido el plazo mínimo previsto en el contrato de compraventa para el referido pago de la penalidad. En consecuencia, se dejan sin efecto la sanción impuesta de 0,50 UIT, la medida correctiva ordenada, el pago de las costas y costos, y la inscripción de la Inmobiliaria en el RIS.
41. Finalmente, al haberse revocado la resolución recurrida en el presente extremo, carece de objeto pronunciarse respecto de los demás cuestionamientos esbozados por el proveedor en relación con la referida conducta.

Sobre la falta de instalación de redes exteriores de telefonía, internet y cable

42. En el presente extremo, el señor Alberca denunció que la Inmobiliaria no había instalado las redes exteriores hacia el interior del edificio donde se ubicaba su departamento, y ello conllevó a que no pudieran efectuarse las instalaciones de los servicios de telefonía, internet y cable.
43. La Comisión declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código, al considerar que la



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

000224

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

denunciada no se encontraba obligada a efectuar la instalación de las redes exteriores de telefonía, internet y cable hacia su interior.

44. En su escrito de adhesión, el señor Alberca manifestó que había presentado documentos suscritos por otros propietarios afectados por la falta de instalación del cableado necesario para contar con los servicios de telefonía, cable e internet.
45. Por su parte, la Inmobiliaria absolvió la adhesión presentada por el consumidor, señalando que: (i) el paso de redes y cables de los proveedores del servicio de telecomunicaciones externos al inmueble, era posterior y se encontraba supeditado a la existencia del inmueble y de los ductos para el paso de cables internos del inmueble; (ii) la existencia de pluralidad de proveedores del servicio de comunicaciones, y la necesidad de que se verifique la elección del usuario de una empresa operadora, determinaban que el paso de redes externas sea posterior a la elección del usuario y la existencia del inmueble, y que tales circunstancias no formen parte del producto inmobiliario ya entregado; y, (iii) la Norma Técnica EM.20 no establecía que el producto inmobiliario incluya el paso por el frente del inmueble de algún tendido de redes de telecomunicaciones, pues no sería lógico y su inclusión supondría supeditar al proveedor del producto inmobiliario a la voluntad de dos agentes externos, el usuario y el proveedor del servicio de telecomunicaciones.
46. Tratándose de denuncias de parte, el principio de la carga de la prueba asigna, según la teoría general del proceso, la responsabilidad de probar los hechos a quien los alega, en el presente caso, al denunciante.
47. Así, artículo 173°.2 del TUO de la LPAG<sup>13</sup>, establece la obligación de los administrados de aportar pruebas. Asimismo, el artículo 196° del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria al presente procedimiento, dispone que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos<sup>14</sup>.
48. Ahora bien, corresponde verificar si, en primer lugar, se encuentra acreditado el defecto denunciado por el señor Alberca, referido a que el proveedor denunciado habría incumplido con instalar las redes exteriores hacia el interior

<sup>13</sup> DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS. TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL. Artículo 173°. - Carga de la prueba.

(...)

173.2 Corresponde a los administrados aportar pruebas mediante la presentación de documentos e informes, proponer pericias, testimonios, inspecciones y demás diligencias permitidas, o aducir alegaciones.

<sup>14</sup> CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Artículo 196°. - Carga de la prueba. Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000225  
TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1980-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/JCC2

del edificio donde se ubicaba su inmueble, para luego verificar si la Constructora resulta responsable o no, por el presunto hecho infractor.

49. A efectos de verificar ello, obran en el expediente los siguientes medios probatorios:

(i) Correos electrónicos remitidos entre el señor Alberca y un representante de la Inmobiliaria<sup>15</sup>, donde se aprecia lo siguiente:

**Correo electrónico remitido por el señor Alberca a la Inmobiliaria el 30 de enero de 2018 a las 20:57**

"(...)  
El suscrito se apersonó a las empresas concesionarias de CLARO y MOVISTAR, para las conexiones de telefonía, internet, cable, condición que no fue aceptada dado que aducen que de parte de su representada deben solicitar la conexión de la red troncal hacia el interior del edificio, según conversación con la arquitecta ya lo hicieron, solicito copia de dicha documentación para llevarlos a las empresas."

(subrayado agregado)

**Correo electrónico remitido por la Inmobiliaria al señor Alberca el 31 de enero de 2018 a las 09:43**

"Nuestra empresa no realiza gestión para conexión de TV Cable, telefonía o cualquier otro servicio requerido por los propietarios, es nuestra función disponer de los ductos necesarios para la canalización, de ser necesario firmaremos las cartas requeridas por el proveedor para que realice la instalación adecuada."

(subrayado agregado)

**Correo electrónico remitido por el señor Alberca a la Inmobiliaria el 31 de enero de 2018 a las 14:28**

"Con respecto al teléfono, cable e internet, han venido nuevamente Telefónica, no pueden hacer las instalaciones porque no hay ningún cable en las cajas, todo debió quedar listo por su representada cuando entregó el edificio, los puntos de telefonía, cable, internet están de adorno (...)"

(subrayado agregado)

**Correo electrónico remitido por la Inmobiliaria al señor Alberca el 31 de enero de 2018 a las 14:49**

<sup>15</sup> En las fojas 16 a 22 y 33 del expediente.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000226

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1980-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

"Estimado Sr.

Los ductos para Telefonía y señal de cable plenamente implementados como corresponde, ahora bien, los técnicos de Telefónica, Movistar, Cable Mágico o cualquier otro concesionario de servicio desean es que las instalaciones tengan la guía para que ellos cableen de forma mucho más sencilla para sus intereses, es evidente que es un error pedir las guías estén colocadas cuando es labor exclusivamente del instalador como es que implementa su cableado... nuestra responsabilidad como Constructora solo abarca el ducto (...)."

(subrayado agregado)

**Correo electrónico remitido por el señor Alberca a la Inmobiliaria el 5 de marzo de 2018 a las 14:49**

"Señor Germán, le comunico que el día sábado recién vinieron a hacer la conexión de la red troncal de telefonía Movistar desde el exterior hacia el interior del edificio, el suscrito comunica que hasta la fecha no cuenta con los servicios de telefonía, internet y cable (...)."

(subrayado agregado)

- (ii) Fotografías de los trabajos que habrían sido efectuados los días 13 de febrero y 3 de marzo de 2018 en el edificio donde se ubica el inmueble materia de denuncia<sup>16</sup>.
- (iii) "Solicitud de variación de servicios"<sup>17</sup>, emitido por la empresa operadora Claro el 16 de febrero de 2018, el cual da cuenta de que el señor Alberca habría requerido la instalación del servicio de telefonía fija en su inmueble; sin embargo, no pudo concretarse dicha solicitud debido a que "el edificio no se encontraba liberado para realizar las instalaciones".

50. En primer lugar, de la revisión de los correos electrónicos remitidos entre el denunciante y la Inmobiliaria, se aprecia el constante reclamo del consumidor acerca de la falta de instalación de los servicios de telefonía, cable e internet; sin embargo, el proveedor denunciado, en todas las comunicaciones, señaló que no se encontraba a su cargo la gestión para la instalación y/o conexión de dichos servicios, pues ello resultaba de responsabilidad de la empresa operadora correspondiente (como podrían ser Claro o Telefónica).

51. Lo anterior ha sido reiterado por la denunciada a lo largo del procedimiento, quien ha sostenido que dicha instalación resulta competencia de la empresa operadora designada y/o escogida por el consumidor, pues su representada había cumplido con la habilitación de los inmuebles con la ductería de dos (2)

<sup>16</sup> En las fojas 32 a 34 del expediente.

<sup>17</sup> En la foja 5 del expediente.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000227

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

pulgadas de diámetro en cada departamento, conducidas a una toma general con accesos, a fin de que las empresas operadores realicen el cableado y conexiones que sean necesarios.

52. De otro lado, de la revisión del documento denominado "*Solicitud de variación de servicios*", se aprecia que el mismo únicamente da cuenta de que no pudo concretarse la solicitud de instalación del "*servicio fijo*" debido a que "*el edificio no se encontraba liberado para realizar las instalaciones*"; sin embargo, dicho medio probatorio no resulta suficiente -a criterio de este Colegiado- a fin de demostrar y/o acreditar que el proveedor denunciado haya incumplido con la instalación de las "*redes exteriores*", conforme había sido denunciado por el señor Alberca, sino únicamente hace referencia a la "*falta de liberación del edificio*", sin haber incluso precisado el denunciante a qué se refería la empresa operadora con el mencionado término, pudiendo resultar tal circunstancia, imputable a la empresa operadora y no necesariamente a la Inmobiliaria. A mayor abundamiento, el señor Alberca tampoco ha precisado a qué se refería con la presunta falta de instalación de "*redes exteriores*", ni qué se encontraba comprendido dentro de dicha terminación.
53. Asimismo, si bien el denunciante aportó al procedimiento documentos que habrían sido emitidos por otros propietarios del edificio donde se ubica su inmueble<sup>18</sup>, se aprecia de los mismos que estos no fueron diligenciados directamente con el proveedor denunciado, pues no se verifica algún tipo de sello de recepción; y, además, los mismos tampoco generan la suficiente certeza acerca del presunto hecho denunciado por el señor Alberca, esto es, la falta de instalación de redes exteriores en su edificio.
54. Además, el correo electrónico aportado por el denunciante (que habría sido remitido por la propietaria de otro inmueble ubicado en el edificio en discusión)<sup>19</sup>, tampoco demuestra, por sí mismo, la conducta denunciada e imputada contra la Inmobiliaria, pues únicamente hace referencia a la carencia de dichos servicios de telecomunicaciones, pudiendo ello encontrarse dentro de la esfera de control de la empresa de telecomunicaciones, con lo cual no resulta posible atribuir de responsabilidad a la Inmobiliaria.
55. Se debe tener en cuenta que el artículo 248° del TUO de la LPAG comprende una relación detallada de los principios aplicables a este tipo de procedimientos, sin perjuicio de los principios comprendidos en el Artículo IV que son de aplicación a la generalidad de procedimientos administrativos.

<sup>18</sup> En las fojas 40 a 42, y 183 del expediente.

<sup>19</sup> En la foja 35 del expediente.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

56. Dentro de la relación comprendida en el citado artículo, se encuentra el principio de *presunción de licitud*, principio medular del procedimiento sancionador, que obliga a la Administración a realizar las acciones necesarias para verificar la efectiva comisión de los cargos imputados y, ante ausencia de pruebas, emitir un fallo absolutorio. Este principio guarda correspondencia con la presunción de inocencia que rige en materia penal y cuya observancia se traduce en una serie de cargas para las entidades de la Administración que actúen en ejercicio de potestades de sanción.
57. En ese orden de ideas, el ejercicio de la potestad sancionadora se restringe a aquellas situaciones en que las pruebas actuadas durante el procedimiento resulten suficientes para generar convicción en la autoridad administrativa, respecto de la responsabilidad del infractor.
58. Por tanto, no resulta posible atribuir responsabilidad a la Inmobiliaria respecto al hecho materia de denuncia, dado que no se encuentra acreditado de manera fehaciente que esta haya incumplido con la presunta falta de instalación de "redes exteriores" de telefonía, internet y cable hacia el interior del inmueble del denunciante, pues no obran en el expediente elementos de juicio o indicios razonables que permitan demostrar el hecho denunciado.
59. En atención a las consideraciones expuestas, corresponde confirmar la resolución venida en grado en el extremo que declaró infundada la denuncia interpuesta contra la Inmobiliaria por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código; ello, pues no se acreditó el hecho referido a que el proveedor denunciado habría incumplido con instalar las "redes exteriores" de telefonía, cable e internet hacia el interior del edificio donde se ubicaba el inmueble del denunciante.

20

TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL.  
Artículo 248°.- Principios de la potestad sancionadora administrativa

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales:

1. **Legalidad.** - Sólo por norma con rango de ley cabe atribuir a las entidades la potestad sancionadora y la consiguiente previsión de las consecuencias administrativas que a título de sanción son posibles de aplicar a un administrado, las que en ningún caso habilitarán a disponer la privación de libertad.

(...)

4. **Tipicidad.** - Solo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, sin admitir interpretación extensiva o analogía. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo pueden especificar o graduar aquellas dirigidas a identificar las conductas o determinar sanciones, sin constituir nuevas conductas sancionables a las previstas legalmente, salvo los casos en que la ley permita tipificar por vía reglamentaria.

(...)

9. **Presunción de licitud.** - Las entidades deben presumir que los administrados han actuado apegados a sus deberes mientras no cuenten con evidencia en contrario.

M-SPC-13/1B

18/20

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prosa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: postmaster@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOP

000229

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1988-2019/SPC-INDECOP

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar la nulidad parcial de la Resolución 3 del 26 de diciembre de 2018, emitida por la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, por la cual se concedió el recurso de apelación interpuesto por Armonhy Inmobiliaria S.A.C. contra la Resolución 2111-2018/CC2, en el extremo referido a la presunta falta de instalación de redes exteriores; y, en consecuencia, se declara improcedente tal recurso en dicho extremo, al verificarse que el mismo no causó agravio o perjuicio alguno al proveedor denunciado.

**SEGUNDO:** Revocar la Resolución 2111-2018/CC2 del 11 de setiembre de 2018, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor – Sede Lima Sur N° 2, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Jhon William Alberca Ríos contra Armonhy Inmobiliaria S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; y, en consecuencia, se declara infundada la misma; ello, pues no correspondía el pago de la penalidad ante la falta de entrega de los inmuebles adquiridos, en la medida que no había transcurrido el plazo mínimo previsto en el contrato de compraventa para el referido pago de la penalidad. En consecuencia, se dejan sin efecto la sanción impuesta de 0,50 UIT, la medida correctiva ordenada, el pago de las costas y costos, y la inscripción de Armonhy Inmobiliaria S.A.C. en el Registro de Infracciones y Sanciones del Indecopi.

**TERCERO:** Confirmar la Resolución 2111-2018/CC2 en el extremo que declaró infundada la denuncia interpuesta por el señor Jhon William Alberca Ríos contra Armonhy Inmobiliaria S.A.C. por presunta infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; al no haberse acreditado el hecho referido a que el proveedor denunciado habría incumplido con instalar las "redes exteriores" de telefonía, cable e internet hacia el interior del edificio donde se ubicaba el inmueble del denunciante.

**Con la intervención de los señores vocales Juan Alejandro Espinoza Espinoza, Roxana María Irma Barrantes Cáceres y Oswaldo Del Carmen Hundskopf Exebio.**

  
**JUAN ALEJANDRO ESPINOZA ESPINOZA**  
Vice Presidente

M-SPC-13/1B

19/20



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000230  
TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA  
Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL  
Sala Especializada en Protección al Consumidor

RESOLUCIÓN 1960-2019/SPC-INDECOPI

EXPEDIENTE 0272-2018/CC2

**El voto singular del señor vocal Javier Eduardo Raymundo Villa García Vargas es el siguiente:**

1. Respecto al extremo en el cual el señor el señor Jhon William Alberca Ríos se adhirió al recurso de apelación formulado por Armonhy Inmobiliaria S.A.C. contra la Resolución 2111-2018/CC2, el vocal que suscribe el presente voto, mediante Resolución 1363-2019/SPC-INDECOPI dejó constancia de que no se encontraba de acuerdo respecto a los fundamentos que sustentaron conceder la adhesión formulada por el denunciante; sin embargo, atendiendo a que la Sala tuvo por adherido al consumidor, corresponde emitir un pronunciamiento sobre el fondo del asunto.
2. En ese sentido, el vocal que suscribe el presente voto manifiesta estar de acuerdo con los fundamentos expuestos en la presente resolución respecto de los extremos cuestionados en esta instancia.

**JAVIER EDUARDO RAYMUNDO VILLA GARCÍA VARGAS**