



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

N° 560-2012

**PRESENTADO POR
MILUSKA YULISSA SANABRIA SEDANO**

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

CHICLAYO – PERÚ

2020



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

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



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el
Título de Abogado(a)**

Informe Jurídico sobre Expediente N° 560-2012

Materia : IDONEIDAD EN EL SERVICIO

Entidad : INDECOPI

Demandante (Denunciante) : CHRISTIAN FELIPE BUSTAMENTE BALLON

Demandado (Denunciado) : INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

Bachiller : SANABRIA SEDANO MILUSKA YULISSA

Código : 2011512751

CHICLAYO – PERÚ

2020

INDICE

I. PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....	1
II. DETERMINACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA DEL EXPEDIENTE A ANALIZAR.....	2
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS. ..	9
IV. CONCLUSIONES.....	11
V. BIBILOGRAFIA.....	12
VI. ANEXOS.....	12

PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.

1.1. HECHOS EXPUESTOS POR EL DENUNCIANTE:

- El señor CHRISTIAN FELIPE BUSTAMENTE BALLON, celebro un contrato de compraventa de dos inmuebles conformados por un departamento y un estacionamiento ubicados en Jr. Tomas Ramsey n° 915, Magdalena del Mar; con la empresa "INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A" con fecha 16 de julio de 2010.
- El día 28 de febrero se realizó la entrega del departamento y el 11 de marzo el estacionamiento ambos en el 2011.
- Habiendo transcurrido más de un año, la empresa no ha procedido con la obligación de independizar ambos inmuebles conforme el contrato de compra venta suscrito con la misma.
- El día 12 de marzo del 2012, el denunciante interpone su denuncia contra la empresa INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A, a fin de que se ordene:
 - a) El cumplimiento de la independización de los inmuebles.
 - b) Se otorgue una compensación por los daños y perjuicios producidos;
 - y,
 - c) El pago de costos y costas que devengan del procedimiento.

1.2. HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LA DENUNCIADA:

- La empresa INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A alega que la independización de los inmuebles que el denunciante adquirió, es decir el departamento n.º 806 y estacionamiento n.º 89, se encuentran en trámite ante la Municipalidad de Magdalena del Mar, sin embargo este trámite se encuentra retrasado debido a un requerimiento de pago que hace la municipalidad antes mencionada a la empresa constructora condicionando el pago de esta a la entrega de conformidad de obra, requerimiento que a su criterio no se ajusta a ley motivo por el cual fue impugnado en el Tribunal Fiscal, mediante la apelación del quince de noviembre del año dos mil once.
- Se señaló que el mérito de la denuncia ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas de INDECOPI, se funda en que la Municipalidad de Magdalena del Mar, no hace entrega de la conformidad de obra ya emitida, exigiendo un pago que no se ajusta a ley.
- Precisa que a finales del mes de mayo sostuvo una reunión con la Municipalidad de Magdalena del Mar y se acordó que finalmente se entregaría la conformidad de obra, por lo cual, se procedería a la emisión de

la Declaratoria de Fábrica Municipal, Certificado de Numeración y estaría apto para ingresar a Registros Públicos.

- Que la duración de cualquier proceso de independización depende de varios factores y que algunos escapan del control directo de su representada o de cualquier empresa inmobiliaria, pues el mismo versa sobre procedimientos, plazos y tiempos de las entidades estatales y/o servicios públicos involucrados en el proyecto, como son las municipalidades, por lo cual el mismo podrá variar dependiendo de lo indicado.
- Se ha señalado que en el contrato celebrado por la compraventa el día dieciséis de mayo del dos mil diez no estipula ninguna fecha de independización, que ha sido siempre intención de ella concluir el proceso de independización en un tiempo prudencial y muestra de ello es que la Municipalidad de Magdalena había emitido la conformidad de obra, lo cual no fue entregada debido a que la Municipalidad nos pedía realizar un pago que como lo mencione líneas arriba no creemos que se ajuste a ley.
- Reitera que está haciendo todos los esfuerzos para poder concluir con la independización del proyecto Concepto Actual, sin embargo, lamentablemente en el tema de tiempos depende de la disposición de la Municipalidad, Registros Públicos y otras entidades.

II. DETERMINACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA DEL EXPEDIENTE A ANALIZAR.

En la revisión y análisis de las resoluciones dadas por el INDECOPI respecto a la idoneidad del servicio prestado por la EMPRESA INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A (INMOBILIARIA DE LA GALICIA), por no haber realizado aparentemente diligencias necesarias para el bien inmueble vendido a CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE BALLON puede estar plenamente garantizado con todos los atributos que a la propiedad corresponden, concluyo desde mi interpretación que es mediante la Resolución n.º 0977-2013/SPC emitida por el INDECOPI en el EXPEDIENTE 560-2012/CPC, mediante el TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL en la Sala de Defensa de la Competencia n.º 02 que se hace una correcta valoración de la verdad material y documentación presentada por la Inmobiliaria de la Galicia; resolviendo en la misma revocar la decisión a la que se había arribado en setiembre del 2012 mediante la Resolución n.º 3275-2012 de la Comisión de Protección al Consumidor 02 de la Sede Central, en el extremo que fundó la denuncia del señor Christian Felipe Bustamante Ballón contra Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A. denunciando la vulneración de los artículos 18º y 19º del Código de Protección y Defensa del Consumidor; y en consecuencia reformarla y declarar infundada la denuncia al haberse probado que la demora en la obtención de la independización atribuida, no puede ser imputada a la denunciada, por deberse a casusas ajenas a su actuar. En consecuencia, también se estimó anular las

sanciones y medidas coercitivas impuestas, así como el pago de costos y costas del proceso que fueron ordenados en primera instancia.

La idoneidad, puede ser entendida como la capacidad de generar confianza y certeza entre uno mismo, capacidad que desde un aspecto filosófico se vincula y complementa con la ética, puesto que la idoneidad guarda en su naturaleza armonía con valores tales como la prudencia, la dignidad, el valor y la sinceridad, las cuales en conjunto dan a los que se conoce desde los tiempos de la filosofía griega como la virtud.

Asimismo, tal como lo refiere (Merino, 2008, pág. 3): “(...) la responsabilidad del proveedor señalando qué en el caso de la conformidad o idoneidad, por regla general el proveedor es quien promete y responde por ese bien desde la pone en el mercado y la conformidad del mismo está siempre dentro de su esfera de actuación. Por ello, que aquí se observa una cualidad, una característica necesaria del objeto”.

Desde mi perspectiva y con lo señalado en ambas resoluciones analizadas, se desprende que es el consumidor el que ostenta el derecho a que todo producto o servicio que se le ofrezca resulte idóneo con lo que está percibiendo o se le está ofreciendo, entendiéndose la idoneidad como tal correspondencia entre lo ofertado y lo finalmente recibido en una transacción; se puede citar como ejemplo de afectación al derecho de idoneidad del consumidor, cuando aquel al momento de ejercer una elección en base a su libertad de contrato, lo hace basado en la información que le fue proporcionada por el proveedor en el momento previo, la cual genera en el la convicción de cerrar la transacción, pero al momento que se le entrega el producto o servicio que ha adquirido el mismo no reúne los estándares o condiciones que fueron acordadas, ya sea implícita o expresamente, o no reúne la calidad esperada según la plaza en la que se ofertó el producto.

Podemos definir el consumo como el acto social de tomar un bien y utilizarlo en el proceso de satisfacción de nuestras necesidades, entendiendo que todos tenemos como fin principal la subsistencia de nuestro bienestar, ya sea en un ámbito personal o familiar, por lo que dirigimos nuestras actividades en la pro de satisfacer dichas necesidades, enfocando el interés de forma mayoritaria en los bienes y servicios escasos y a la vez fundamentales, haciendo uso para dicho fin de los medios de producción o las diversas formas de intercambio. El intercambio resalta su valor en la participación de individuos que ofertan y proveen de bienes y servicios, como consecuencia de una contraprestación. (Thorne León, 2004, págs. 61-62)

En relación a esta definición reconozco que, si existe una relación de consumo, misma que desde mi análisis no sufre cambios o perjuicios toda vez que, las negociaciones entabladas entre ambas partes se desarrollaron dentro del marco legal usual, tal como lo señala el considerando cuatro de la Resolución 0977-

2013/SPC-INDECOPI, indicando que (i) El contrato de compraventa celebrado con el señor Bustamante no consignó una fecha exacta para obtener la independización de los inmuebles, por lo que debía considerarse el tiempo habitual que tomaba en la práctica independizar una edificación de aproximadamente 294 unidades inmobiliarias; (ii) el contrato en mención eximia de responsabilidad a su empresa si el retraso de la gestión fuera producto de los trámites municipales, lo cual ocurrió en este caso con las barreras burocráticas de la Municipalidad, que calificaron a su vez como un evento imprevisible y extraordinario; (iii) su empresa era la más interesada en obtener la independización a fin de liberar fondos garantizados, por lo cual en el momento siguiente a obtener las declaratorias de la fábrica y la conformidad de la obra, ingresó en Registros Públicos la solicitud respectiva; por lo tanto la relación de consumo y la idoneidad del servicio prestado no fueron alteradas por acciones directas o atribuibles a la empresa inmobiliaria.

Se debe recalcar que todo acto transaccional que ejecute el consumidor está condicionado a la idea del valor que tiene el bien o el servicio a adquirir en contraposición al precio que se le exige por él; entendiendo que la preferencia en el consumidor se genera por medio de la apreciación de la paridad entre dichos factores. En contraposición, los proveedores se disputan la elección que va a tener el consumidor, lo que los lleva a acudir a ciertas técnicas de negociación, ya sea rebajar los precios, aumentar la calidad o la presentación de los productos que ofertan para hacerlos ver de un valor superior al que ostentan. En un sistema de competencia como el peruano, son estos factores los que llevan a que la expectativa de consumo en el cliente se refuerce, se varíe o decline por otra oferta mucho más atractiva; bajo esta óptica, son los consumidores y las expectativas que tienen de los productos los que delimitan el accionar de los proveedores que tienen el objetivo de lograr una transacción económica.

Otro parte de la doctrina podría señalar que existe vulneración, toda vez que la expectativa generada en el usuario consumidor, era la de libre disposición de su propiedad adquirida y para ello existía proporción entre lo que estaba pagando y el bien y servicio recibido y a recibir en un plazo prudencial, tal como lo señala la Resolución n.º 3275-2012/CPC en el considerando 18 que de acuerdo al contrato de Compraventa la denunciada se comprometió a realizar la independización de los departamentos, siendo un eximente de responsabilidad seria el trámite que tendría que realizar ante la Municipalidad; de igual forma del proceso no se ha podido desprender que la parte denunciada hubiere gestionando de forma célere, luego de la entrega de los inmuebles, la independización de los mismos y finalmente la Inmobiliaria de la Galicia no acreditó los motivos por los cuales no realizó los trámites para la obtención de la Conformidad de Obra. Por tanto, bajo dicho punto interpretativo, nos encontraríamos ante la presencia de una violación a los derechos del consumidor de gozar de un bien o servicios en óptimas condiciones.

El Artículo 65 de la Constitución, señala que es el Estado el encargado de tutelar los intereses tanto de los usuarios, como de los consumidores, garantizando en dicho sentido el derecho a gozar de información sobre los productos que se ofertan en el mercado. De igual forma tutela la salud, la seguridad y la integridad de todos los pobladores. Resulta indispensable la interpretación del citado artículo a efectos de comprender cuál es el alcance que debe tener el accionar del Estado defendiendo los derechos del consumidor, defensa que se traslada a los poderes del Estado e implica una tutela de los derechos inherentes al rol de consumidor que adquiere un ciudadano en una transacción de mercado, tal y como lo ha señalado el maestro Alejandro Rospigliosi. (Rospigliosi, 2008)

Esta postura que adopta la constitución respecto a la protección brindada a los consumidores no puede ser tomada por la autoridad competente por una postura pro-consumidor sin más, satanizando a los proveedores y empresarios, esto en razón que se debe ser bastante cautelosos en la valoración de las pruebas y verdad material, en tanto objetivas, evaluar la contundencia de estas y sobre quien recae la carga probatoria debe indicarse que la probable responsabilidad derivada del accionar del proveedor, supone para el la carga de la prueba de desvirtuar la sindicación de falta de idoneidad que se le imputa sobre el bien y/o servicio ofertado, basándose en hechos que eximan su responsabilidad. En ese sentido, será el consumidor quién debe probar que existe una anomalía en el bien o servicio adquirido, para luego trasladarle la carga de la prueba al proveedor, mismo que deberá demostrar que no es imputable por tal anomalía.

En el caso concreto, la decisión que emitió la Comisión de Protección y Defensa del Consumidor de sancionar a la entidad inmobiliaria, desde nuestro punto de vista de manera arbitraria pues no se realiza un juicio razonable de la carga probatoria; motivo por el cual el tribunal decide revocar la misma.

Si bien el proveedor puede ser responsable por los defectos que presenten los bienes o servicios que oferta (en las que quede acreditado el nexo causal que le atribuye responsabilidad naturalmente), existe una serie de medidas que permiten que la situación se regularice y “no llegue a mayores”. Por ello, de primer vistazo, pienso que las garantías deberían remediar la situación y así el proveedor cumpliría su papel en la relación de consumo, vale decir, expender un producto que responda a las expectativas del consumidor. (Aldana Ramos, 2016, págs. 13-14)

En razón de lo manifestado por Aldana Ramos, señalamos que efectivamente el contrato suscrito entre las partes de este proceso no hace alusión a las garantías prevista en caso de incumplimiento de las expectativas y acuerdos dadas entre las mismas, pues se aprecia que solo se hace una consideración en cuanto exime de responsabilidad al proveedor por el retraso de los tramites esperados, sin embargo cabe preguntar si por *lex artis*, la costumbre y la realidad material se ha puesto en evidencia que este tipo de actos administrativos que depende de la municipalidad son bastantes burocráticos y tediosos corriendo la posibilidad

de retraso, cabría que los contratos suscritos con tenores similares incluyan una garantía para el consumidor que resulte con evidente afectación.

De la misma manera, el profesor Aldana señala que, para poder ejecutar una garantía, como requisito previo se requiere que concurran en el bien o servicio una falla o imperfección, siendo este punto, el ámbito de aplicación de la idoneidad estipulada en el artículo 18 de la Ley n.º 29571, como la correlación existente entre lo esperado y recibido por el consumidor. No obstante, la expectativa del consumidor está condicionada por lo ofertado, informado y publicitado por el proveedor, así como el contexto de la transacción, las características propias del bien o servicio, el factor económico, entre otros que revistan el caso concreto. (Aldana Ramos, 2016, pág. 16)

Opino que además de identificar si nos encontramos frente a un supuesto en el que deba analizarse la acción del proveedor en relación a los hechos imputados, o la responsabilidad que derive de los mismos, debemos de brindar un análisis integral del caso en concreto, ya que la existencia de un efecto, nos da pie a evaluar como procedió el proveedor es decir si cumplió con lo que ofreció o publicito, o de presentarse un caso contrario, remitirnos a la normativa de defensa del consumidor y las medidas de corrección que el mismo dispone, las que ayudaran a eliminar los efectos negativos de la infracción. Por ello del caso se aprecia que el proveedor agoto los medios posibles para dar cumplimiento a lo pactado en el contrato suscrito, lo cual es dado por cierto con el considerando trece de la resolución del Tribunal de Defensa de la Competencia y Propiedad Intelectual de Indecopi, que indica que a lo largo del procedimiento la Constructora ha señalado que comenzó la tramitación para la obtención de la independización poco tiempo después de la entrega de los inmuebles al señor Bustamante, siendo incluso antes de la venta de todos los inmuebles (que fue en agosto de 2011). Así, advirtió que el retraso de este proceso se debió a causas no imputables a ella como las trabas que le impuso la Municipalidad al condicionarle la entrega de la Conformidad de Obra al previo pago de una multa injustificada, motivo por el cual inicio procesos de reclamación paralelos para cuestionar este hecho.

La resolución n.º 085-96-TDC fue clara en señalar que el contexto de la adquisición del bien, también importa de manera preponderante al determinar la idoneidad del bien o servicio en cuestión, resolviendo en ese entonces mediante la resolución citada el famoso caso de los zapatos Kouros.

A manera de ejemplo se podría decir que si en mi papel de consumidor me acerco a un establecimiento para adquirir una laptop donde le explico al proveedor que soy ingeniero y tiendo a trabajar con varios programas relacionados con mi carrera y este me ofrece un equipo de 4 GB de RAM entre otras características y acepto a comprarlo esperando que esta tengo todas las funciones prometidas. En el uso cotidiano de mi laptop no esperarí que esta comenzara a fallar al descargar programas. Si adquiero un pasaje para viajar a

Lima, espero que el transporte me lleve a mi destino elegido y a la hora prometida.

La Sala Especializada de Protección al Consumidor de Indecopi, entendiendo que el consumidor es una presa fácil de engañar debido a la falta de conocimientos que este puede tener respecto a las características que posea el servicio o producto que quiera adquirir, busca lograr equilibrar las condiciones entre el consumidor y el proveedor.

En el caso analizado se observa que el consumidor amparado en un contrato solicita el cumplimiento de las condiciones esperadas posteriores a la entrega del bien, que ya tiene utilizando, aparentemente estamos ante una idoneidad, sin embargo, la propiedad no solo cuenta como atributos es uso y disfrute, sino también con la disponibilidad para lo cual el consumidor requiere la independización para adquirir a nivel registral sus derechos. En ese sentido el proveedor acreditó válidamente la diligencia por tanto ni el consumidor estuvo en desconocimiento ni el proveedor se aprovechó o sacó ventaja de ello.

La nueva coordinada legislativa establece correctamente la presunción de responsabilidad del proveedor, la cual será disuelta si se acreditan supuestos de ruptura del nexo causal o (como prefiere autorizada doctrina francesa) causa extraña o ajena, definida como un suceso, que la persona a la cual la responsabilidad por daños les es imputada, trata de imponer para demostrar que el hecho por el cual ha sido demandada no es la sola causa o ni siquiera, la causa principal del perjuicio invocado. La finalidad perseguida es, entonces, de obtener una exoneración o atenuación de la responsabilidad. Tratándose de prestaciones de servicio, deberá determinarse si estamos ante una obligación de medios (en la cual basta acreditar el estándar de diligencias ex art. 1314 c.c) o de resultados, frente a las cuales se aplicará lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 104 ya citado (...) (Espinoza Espinoza, 2012, pág. 255)

Ello en atención a lo normado por el artículo 104 de la Ley n.º 29571, el cual dispone que es atribuible al proveedor la no idoneidad del bien o servicio que oferta; así como la mala calidad, la concurrencia de riesgos no justificados, u omitir información o brindarla de forma insuficiente, además de cualquier otra infracción que se mencione en el Código, sin embargo, también establece que si se logra acreditar la ruptura del nexo causal entre el proveedor y la falla imputada, trasladando dicho nexo al mismo consumidor o a un tercero, se entenderá por eximida la responsabilidad del proveedor, debiendo recordar que al analizar la idoneidad, se tendrá en consideración que si se asumió una responsabilidad de medios o servicios por parte del proveedor.

En el caso analizado el Tribunal en el considerando catorce la inmobiliaria cumple con acreditar todos los procedimientos efectuados para dar cumplimiento a sus diligencias tales como a) Formulario Único de Edificación (FUE)- Solicitud de Declaratoria de Fabrica del 19 de julio de 2011, presentado por la

Constructora ante la Municipalidad; b) escrito de apelación del 10 de noviembre de 2011 presentado por la Constructora contra la Resolución de Administración Tributaria y Renta n.º 292-2011-GATR- MDM, en el cual se indica que el 8 de agosto de 2011 la empresa presentó un primer recurso de reclamación contra la multa que se le impuso, siendo que al no haber sido atendido el mismo formuló la mencionada apelación para seguir con el procedimiento; c) escrito del 16 de enero de 2012 en el que la Constructora solicitó a la Municipalidad que le otorgara la Conformidad de Obra, sin condicionarla al pago de la cuestionada multa por ser contraria a sus derechos; d) Resolución n.º 85-2012/STCES-INDECOPI del 2 de abril de 2012 que admite a trámite la denuncia contra el órgano edil aduciendo una barrera burocrática, del requisito de pago de una multa para el otorgamiento de la Conformidad de Obra y declaratoria de fábrica.

En este punto del análisis debemos de no dejar de lado las definiciones de garantía e idoneidad, permitiéndonos citar un ejemplo para entender su diferencia. Así por ejemplo si un individuo obtiene un ticket de avión para un viaje internacional, se genera la idea de que su vuelo se realice en las circunstancias pactadas, ya sea hora, lugar o asiento; en ese supuesto, si el vuelo no se lleva a cabo por circunstancias que pueden ser imputadas al proveedor, como por ejemplo que haya vendido un mismo pasaje a dos personas diferentes, nos encontramos ante un supuesto de falta de idoneidad.

Ahora bien, analicemos los demás supuestos, si el vuelo no se realiza o se pospone por una falla técnica de la aeronave que pudo preverse o evitarse con un adecuado mantenimiento, será una responsabilidad imputable al proveedor. Por el contrario, si es el consumidor quién se retrasa en tomar el vuelo o no pasa los controles respectivos previos a abordar el avión, se da un quiebre en la imputación al proveedor, deslindándose el mismo de cualquier responsabilidad, pues la no realización del servicio es imputable al propio pasajero, puesto que es común que, en las especificaciones de los pasajes de avión, se haga mención al pasajero debe presentarse con un tiempo determinado de anticipación para abordar la aeronave. (Aldana Ramos, 2016, págs. 16-17)

Para desarrollar este argumento utilizaremos el ejemplo mencionado líneas arriba sobre el vuelo que no se realiza por circunstancias imputables al proveedor, lo que lo hace pasible de las sanciones y medidas correctivas derivadas de sus actos y establecidas por ley. En el caso de que el consumidor no pueda llegar a su destino debido a que a la aerolínea vendió el mismo asiento a otra persona ocasionando inconvenientes al consumidor como que sus expectativas se vean defraudadas.

Como ya hemos podido apreciar, no hay idoneidad en el servicio prestado, queda cuestionarnos si dicha conducta puede ser imputada al proveedor, aduciendo que el mismo argumentará su línea de defensa señalando que sus pasajes fueron vendidos a más de una persona, pero dicho hecho fue debido a que su página de ventas permitió dicha situación.

Con ese caso evaluemos el tema que estamos analizando a lo largo del presente documento ¿Es responsable el consumidor por no requerir una mínima garantía en caso de un plazo prolongado para la obtención de la independización? ¿Constituye una circunstancia de exculpación por no brindarla independización en un tiempo prudente? - La respuesta a estas preguntas y mi posición las daré en el siguiente capítulo

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.

En el presente expediente n.º 560-2012, se tiene al señor Christian Felipe Bustamante Ballón quien realizó una compraventa de dos inmuebles a la empresa Inversiones Inmobiliaria de la Galicia S.A, los cuales aún no han sido independizados pese haber transcurrido más de un año de la compraventa. Motivo por el cual el señor Christian Felipe Bustamante Ballón decidió acudir a la Comisión de Protección al Consumidor de Indecopi, a efectos de denunciar a su contraparte en el contrato Inversiones Inmobiliaria de la Galicia S.A, pidiendo:

1. Se le compense por los daños y/o perjuicios ocasionado. no es potestad del tribunal administrativo sino judicial.
2. Se le ordene el cumplimiento de la independización de los inmuebles adquiridos a dicha empresa.
3. Se ordene el pago de costos y costas derivados del procedimiento.

Como resultado a la controversia planteada, se emitieron dos resoluciones en diferentes instancias. De las resoluciones analizadas se aprecia una corriente que desde mi opinión se visualiza ya hace algún tiempo atrás, respecto a las especulaciones y expectativas del consumidor y la realidad material acreditada válidamente con los medios probatorios.

Estamos ante una situación en la que el usuario denunció al proveedor, aduciendo que se habría ido en contra de lo normado por la Ley n.º 29571, que regula el Código de Protección y Defensa del Consumidor, imputándole a la inmobiliaria el no cumplimiento de independizar los inmuebles comprados conforme al contrato suscrito, lo que le está generando perjuicios económicos al no poder realizar ningún trámite de índole legal, comercial y/o financiera por no estar inscritos en Registros Públicos motivo por el cual pide se le compense por los daños y/o perjuicios ocasionados sin tener en cuenta que la competencia para otorgar el pago de una indemnización la ostenta el Poder Judicial de forma exclusiva, y no la Comisión.

En ese sentido hago un paralelo de lo resuelto por la Comisión en primera instancia, que da valor al principio de idoneidad en razón de una garantía implícita, y realiza un análisis de las pruebas presentadas alegando que de lo

actuado, no se ha logrado probar que las acciones desplegada por la denunciada hayan sido efectuadas de forma pronta luego de la entrega de los inmuebles, en busca de la independización de los mismos, señalando que la denunciada no acreditó los motivos por los cuales no realizó los trámites para la obtención de la Conformidad de Obra. Considera que la demora de la autoridad edil de Magdalena en el otorgamiento del Certificado de Conformidad de obra, constituye un paso previo a la independización de los inmuebles; así mismo considera que la exigencia de aparentes cobros indebidos, como la multa que refiere le venía exigiendo la Municipalidad de Magdalena del Mar, no puede ser oponible al denunciante, siendo que este es un problema atribuible solo a Inmobiliaria de la Galicia y a la Municipalidad y finalmente indica que la denunciado no puede alegar que iniciando el trámite de independización e inscripción de los inmuebles, éste se dilató debido a que a la Municipalidad de Magdalena le exigía el pago de una multa previa. En ese sentido se aprecia claramente un juicio desproporcional y poco razonable de la verdad material, acreditada con documentación. Por otro lado, juicio y análisis que comparto, el tribunal ha señalado que los proveedores son responsables de los idóneos que resulten sus productos de conformidad al artículo 19° del Código, idoneidad que no es más que la correlación entre expectativa y realidad del servicio o bien ofertado, condicionada por las circunstancias e información en la que se ofertó el bien, como lo señala el artículo 18.

Se hace referencia a que el ámbito de derechos del consumidor, es el consumidos quien tiene la carga de la prueba respecto a los hechos que imputa, la misma que luego se traspaasa al proveedor a efectos de que pruebe que su actuar se dio conforme a ley, o demuestre que se ha quebrado la causalidad por circunstancias distintas a su persona o su esfera de intervención, con lo que se dará por eximida su responsabilidad. Bajo la misma línea interpretativa, nuestro Tribunal analiza de forma restrictiva lo suscrito en el contrato en el que efectivamente el proveedor se comprometió a realizar los trámites para la independización de los inmuebles, brindando así una garantía expresa a favor del denunciante. Además, **si bien no se fijó un plazo exacto para la obtención de la independización, un consumidor esperaría que las gestiones del presente trámite fueran realizadas y culminadas en un plazo prudencial**, máxime si el mismo involucra gestiones e inspección previas y adicionales para su obtención definitiva. Pues bien, a lo largo del procedimiento la Constructora ha señalado que comenzó la tramitación para la obtención de la independización poco tiempo después de la entrega de los inmuebles al señor Bustamante, siendo incluso antes de la venta de todos los inmuebles (que fue en agosto de 2011): para tales efectos presento la documentación pertinente y que ha sido valorado por el tribunal contemplado en el literal a) precedente, se observa que la Constructora inició los trámites de independización en julio de 2011. Así, considerando: (i) que la entrega de los inmuebles al denunciante se realizó en febrero y marzo de 2011, (ii) que la Constructora había informado a los

denunciantes cual era la condición de los inmuebles en específico, que se encontraban en construcción y que consecuentemente aún no estaban independizados: y (iii) que los tramites materia de análisis implican la reunión de diversa documentación una vez culminada la construcción, conforme a la normativa señalada precedentemente; este Colegiado es de la opinión que la empresa denunciada inicio los tramites de la referencia dentro de un tiempo razonable. Así mismo se aprecia que estos trámites efectivamente fueron interrumpidos por el cobro de una multa por parte de la Municipalidad. Sobre el particular, la Constructora adjunto una copia de la Resolución 0226-2012/CEB del Indecopi de fecha agosto del 2012 refrendada por la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas, por la cual el Indecopi resolvió que constituye una barrera burocrática de naturaleza ilegal el exigir el cumplimiento de pago de una multa como un requisito previo al otorgamiento de la Conformidad de una Obra, tratándose en consecuencia de una causa no imputable a la denunciada. Recordando que una barrera burocrática es aquella exigencia, cobro, retraso o prohibición que impone una entidad para afectar el correcto trámite de los procedimientos de los administrados, sujetos a procesos de simplificación administrativa.

Finalmente, y a modo de reflexión evaluemos ¿Es responsable el consumidor por no requerir una mínima garantía expresa en caso de un plazo prolongado para la obtención de la independización? ¿Constituye una circunstancia exculpatoria de responsabilidad al deber de brindar la independización en el tiempo prudente? En mi opinión, considero que dicha circunstancia no debería ser entendida como un supuesto eximente de la responsabilidad del proveedor de entregar los departamentos y cocheras adquiridos a su representada, ello en atención a que su posición de ofertante le permite prever estas vicisitudes que se pueden presentar, recordando además que es un mercado en el que se desenvuelve de forma permanente, por lo tanto debe tener la capacidad profesional y técnica para prevenir y dar respuesta inmediata a cualquier inconveniente de este tipo. Sin embargo, tal como lo ha señalado el tribunal especializado, el proveedor ha logrado demostrar válidamente todas las acciones tomadas para poder dar cumplimiento a lo estipulado en sus cláusulas contractuales.

IV. CONCLUSIONES.

1. El proveedor, es responsables por brindar y asegurar la correlación o idoneidad que debe existir entre su producto o servicio y la expectativa que el mismo genera en el consumidor.
2. Es un derecho de todo consumidor, recibir un producto o servicio idóneo con todas las características y bondades que fueron ofrecido por el proveedor.
3. En Protección y Derecho al Consumidor, es el denunciante el encargado de acreditar los hechos denunciados, para que, cuando sea admitida a trámite la

denuncia sea el proveedor el que demuestre que su producto o servicio fue idóneo, o en su defecto que ha existido una ruptura de la causalidad que lo exime de toda responsabilidad.

4. El órgano competente para ordenar una indemnización, es bajo exclusividad el Poder Judicial, y no la Comisión de Protección del Consumidor del Indecopi.
5. Una barrera burocrática, es aquella exigencia, cobro, retraso o prohibición que impone una entidad para afectar el correcto trámite de los procedimientos de los administrados, sujetos a procesos de simplificación administrativa.

V. BIBLIOGRAFIA.

1. Aldana Ramos, E. (2016). La Responsabilidad del Proveedor Por la Falta de Idoneidad en Bienes Producidos en Masa y su Contraposición con el Sistema de Garantía Contemplado en las Normas de Protección al Consumidor. (E. d. Mercantil, Ed.) (04), 13-14.
2. Espinoza Espinoza, J. (2012). Derecho de los consumidores. 255.
3. Merino, R. (2008). La idoneidad del producto y servicio en la Ley de Protección al Consumidor. 3.
4. Rospigliosi, A. (2008). La protección del consumidor o usuarios de servicios financieros". *Jurisconsulto*, 01(01), 255.
5. Thorne León, J. (2004). Las Relaciones de Consumo y los Principios Esenciales en Protección y Defensa del Consumidor. *Derecho y Sociedad*, 61-62. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/>

VI. ANEXOS

- DENUNCIA



Indecopi

INSTITUTO NACIONAL
DE DEFENSA DE LA
COMPETENCIA Y DE LA
PROTECCIÓN DE LA
PROPIEDAD INTELECTUAL

INDECOPI

58

00000 Principal

COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
SEDE CENTRAL

12/03/2012
[Handwritten signature]

ADVERTENCIA: Deberá adjuntarse al presente documento un escrito señalando de manera clara, ordenada y detallada los hechos de la denuncia. El presente documento no constituye un formato de denuncia.

DATOS GENERALES DE LA DENUNCIA INFORMATIVA

1. **DATOS DEL INTERESADO / DENUNCIANTE¹:** (si fuera más de uno, solicitar y llenar el Anexo I y marcar recuadro con una "X"):

Nombre completo si es persona natural o nombre exacto de la razón social si es persona jurídica
CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE BALLON 030434

DNI ó Número de RUC 40660245 Teléfonos 4110100 CELULAR: 992377162

Domicilio donde hacer llegar las notificaciones (incluir referencias de la ubicación del domicilio)
JR. TOMAS RAMSEY 915 OPTO. 806 MAGDALENA DEL MAR. ALTURA DE LA QUADRA 6 DE LA AV. JUAN DE ALIAGA.

2. **DATOS DEL PROVEEDOR DENUNCIADO:** (si fuera más de uno, solicitar y llenar el Anexo I y marcar recuadro con una "X"):

Nombre completo si es persona natural o nombre exacto de la razón social vigente si es una persona jurídica
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A. (IMAGINA)

Nombres completos y número de DNI del representante legal
JAVIER RUELAS RODRIGUEZ DNI 41655017.

Domicilio cierto donde hacer llegar las notificaciones (Indicar el domicilio actual, bajo apercibimiento que la denuncia sea declarada inadmisibile) así como referencias del domicilio.
AV. DEL PINAR 134, OFICINA 301 URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE, SURCO.

Dirección de correo electrónico lcubq@imagina.com.pe / GERENTE COMERCIAL. fespinoza@imagina.com.pe / GERENTE TECNICO. Teléfonos 6113800 / 6113836.

5. RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN OBLIGATORIAMENTE PARA TODAS LAS DENUNCIAS

Escrito de denuncia	X	Comprobante de pago de la tasa (1)	X
Formato de solicitud de medidas correctivas y de costas y costos (F-CPC-03), así como el formato de postulación de procedimiento	X	Si el interesado es Persona Jurídica: Poderes del representante, documentos que acrediten su existencia y R.U.C.	
Si el interesado es una Asociación: Copia simple de la escritura pública de su estatuto, Declaración jurada de encontrarse inscrita en el INDECOPI y si la denuncia es por un interés individual, los documentos que acrediten que el/los representado/s es/son miembro/s de ella.			

Indecopi
COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
MAR 2012

¹ La denominación "Interesado" será aplicable en los casos en que las presuntas infracciones cometidas por el proveedor hayan sido efectuadas a partir de la entrada en vigencia del Código de Protección y Defensa del Consumidor (2 de octubre de 2010). Asimismo, la denominación "Denunciante" será aplicable en aquellos casos de presuntas infracciones cometidas antes de la entrada en vigencia del referido código.

² El pago de tasa se realiza en las cajas del Indecopi o se puede realizar el depósito de la tasa en los siguientes bancos:
Banco de Crédito : 193-1161125-0-34
Banco Scotiabank : 000-0186511
Banco de la Nación : 000-282545

Declaro bajo juramento que los datos consignados en este documento y que los documentos adjuntos son verdaderos.

Ciudad SAN BONAER, fecha 12 de MARZO de 2012.

[Firma]
Firma y número de Documento Nacional de Identidad
del interesado / denunciante o del representante

DNI: 40660245

2012 12 31 1:03

FORMATO DE POSTULACIÓN DE PROCEDIMIENTO

I. Indique el tipo de procedimiento que desea iniciar, marcando con una "X" alguna de las opciones que se muestran a continuación.

- 1. PROCEDIMIENTO SUMARISIMO¹ ()
- 2. PROCEDIMIENTO ORDINARIO (X)

II. En el caso de haber marcado la opción a) correspondiente a los procedimientos sumarísimos deberá marcar con una "X" el hecho que motiva su denuncia.

- 1. Producto o servicio materia de denuncia no supera las 3 UIT² ()

El valor del producto o servicio materia de reclamo asciende a (en números y letras)

-
- 2. Falta de atención a requerimientos de información ()
 - 3. Métodos abusivos de cobranza ()
 - 4. Demora en la entrega de un producto ()
 - 5. Incumplimiento de medida correctiva ()
 - 6. Incumplimiento de acuerdo conciliatorio ()
 - 7. Incumplimiento de pago de liquidación de costas y costos del procedimiento ()
 - 8. Liquidación de costas y costos del procedimiento. ()

¹ Procedimiento célere tramitado por los Órganos de Procedimientos Resolutivos Sumarísimos en un plazo no mayor de 30 días hábiles. Es importante mencionar que este tipo de procedimiento únicamente puede ser postulado en los supuestos previstos en el acápite II del presente formato.

² El equivalente a 3 UIT asciende a S/. 10 950,00 nuevos soles. El valor de la UIT para el año 2012 es de S/. 3 650,00 nuevo soles

SOLICITUD DE MEDIDAS CORRECTIVAS REPARADORAS Y
COMPLEMENTARIAS Y COSTAS Y COSTOS

000003

MODELO A

EMPLLEAR EN CASOS DE PRESUNTAS INFRACCIONES COMETIDAS A PARTIR DE LA
ENTRADA EN VIGENCIA DEL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR
(2 DE OCTUBRE DE 2010)

1. ¿Desea usted solicitar medidas correctivas¹ reparadoras²?

SÍ



NO



Si su respuesta fue Sí ¿qué medidas correctivas solicita? (Deberán presentarse los documentos que acrediten las consecuencias patrimoniales derivadas de la infracción cometida por el proveedor)

CUMPLIMIENTO LEGAL DE INDEPENDIZACION DE INVUERTAS
E INDEMNIZACION POR GASTOS INCURRIDOS PARA TAL
EFECTO, COMO LA PRESENTE DENUNCIA.

¹ 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.

² LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

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 y pueden consistir en ordenar al proveedor infractor lo siguiente:

- Reparar productos.
- Cambiar productos por otros de idénticas o similares características, cuando la reparación no sea posible o no resulte razonable según las circunstancias.
- Entregar un producto de idénticas características o, cuando esto no resulte posible, de similares características, en los supuestos de pérdida o deterioro atribuible al proveedor y siempre que exista interés del consumidor.
- Cumplir con ejecutar la prestación u obligación asumida; y si esto no resulte posible o no sea razonable, otra de efectos equivalentes, incluyendo prestaciones dinerarias.
- Cumplir con ejecutar otras prestaciones u obligaciones legales o convencionales a su cargo.
- Devolver la contraprestación pagada por el consumidor, más los intereses legales correspondientes, cuando la reparación, reposición, o cumplimiento de la prestación u obligación, según sea el caso, no resulte posible o no sea razonable según las circunstancias.
- En los supuestos de pagos indebidos o en exceso, devolver estos montos, más los intereses correspondientes.
- Pagar los gastos incurridos por el consumidor para mitigar las consecuencias de la infracción administrativa.
- Otras medidas reparadoras análogas de efectos equivalentes a las anteriores.

115.2 Las medidas correctivas reparadoras no pueden ser solicitadas de manera acumulativa conjunta, pudiendo plantearse de manera alternativa o subsidiaria, con excepción de la medida correctiva señalada en el literal h) que puede solicitarse conjuntamente con otra medida correctiva. Cuando los órganos competentes del Indecopi se pronuncian respecto de una medida correctiva reparadora, aplican el principio de congruencia procesal.

115.3 Las medidas correctivas reparadoras pueden solicitarse en cualquier momento hasta antes de la notificación de cargo al proveedor, sin perjuicio de la facultad de secretaría técnica de la comisión de requerir al consumidor que precise la medida correctiva materia de solicitud. El consumidor puede variar su solicitud de medida correctiva hasta antes de la decisión de primera instancia, en cuyo caso se confiere traslado al proveedor para que formule su descargo.

115.4 Corresponde al consumidor que solicita el dictado de la medida correctiva reparadora probar las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas causadas por la comisión de la infracción administrativa.

115.5 Los bienes o montos objeto de medidas correctivas reparadoras son entregados por el proveedor directamente al consumidor que los reclama, salvo mandato distinto contenido en la resolución. Aquellos bienes o montos materia de una medida correctiva reparadora, que por algún motivo se encuentran en posesión del Indecopi y deban ser entregados a los consumidores beneficiados, son puestos a disposición de estos.

115.6 El extremo de la resolución final que ordena el cumplimiento de una medida correctiva reparadora a favor del consumidor constituye título ejecutivo conforme con lo dispuesto en el artículo 688 del Código Procesal Civil, una vez que quedan consentidas o causan estado en la vía administrativa. La legitimidad hará obrar en los procesos civiles de ejecución corresponde a los consumidores beneficiados con la medida correctiva reparadora.

115.7 Las medidas correctivas reparadoras como mandatos dirigidos a resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas originadas por la infracción buscan corregir la conducta infractora y no tienen naturaleza indemnizatoria; son dictadas sin perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios que el consumidor puede solicitar en la vía judicial o arbitral correspondiente. No obstante se descuenta de la indemnización patrimonial aquella satisfacción patrimonial deducible que el consumidor haya recibido a consecuencia del dictado de una medida correctiva reparadora en sede administrativa.

**SOLICITUD DE MEDIDAS CORRECTIVAS REPARADORAS Y
COMPLEMENTARIAS Y COSTAS Y COSTOS**

Solicita de manera acumulativa la medida correctiva consignada en el literal h)?

SI, QUE PROVEEDOR ASUMA TODOS LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS OBJETO DE LA DENUNCIA.

2. ¿Desea usted solicitar medidas correctivas complementarias³?

SI

NO

Si su respuesta fue SI ¿qué medidas correctivas solicita?

3. ¿Desea usted solicitar costas y costos⁴?

SI

NO

Pustafant

Firma del Interesado

³ LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

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 y pueden ser, entre otras, las siguientes:

- a. Que el proveedor cumpla con atender la solicitud de información requerida por el consumidor, siempre que dicho requerimiento guarde relación con el producto adquirido o servicio contratado.
- b. Declarar inexigibles las cláusulas que han sido identificadas como abusivas en el procedimiento.
- c. El decomiso y destrucción de la mercadería, envases, envolturas o etiquetas.
- d. En caso de infracciones muy graves y de reincidencia o reiterancia:
 - (i) Solicitar a la autoridad correspondiente la clausura temporal del establecimiento industrial, comercial o de servicios por un plazo máximo de seis (6) meses.
 - (ii) Solicitar a la autoridad competente la inhabilitación, temporal o permanente, del proveedor en función de los alcances de la infracción sancionada.
- e. Publicación de avisos rectificatorios o informativos en la forma que determine el Indecopi, tomando en consideración los medios que resulten idóneos para revertir los efectos que el acto objeto de sanción ha ocasionado.
- f. Cualquier otra medida correctiva que tenga el objeto de revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro.

El Indecopi está facultado para solicitar a la autoridad municipal y policial el apoyo respectivo para la ejecución de las medidas correctivas complementarias correspondientes.

⁴ Costas.- El pago efectuado por concepto de presentar la denuncia y demás gastos realizados en el procedimiento, tales como pericias e inspecciones.

Costos.- Pago de los honorarios profesionales del abogado.

En ambos supuestos, el consumidor deberá acreditar con documento indubitable haber incurrido en dichos gastos.

LEY N° 29571, CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR

Artículo 118.- Multas coercitivas por incumplimiento del pago de costas y costos

Si el obligado a cumplir la orden de pago de costas y costos no lo hace, se le impone una multa no menor de una (1) Unidad Impositiva Tributaria (UIT).

En caso de persistir el incumplimiento de lo ordenado, el Indecopi puede imponer una nueva multa, duplicando sucesivamente el monto de la última multa impuesta hasta el límite de cincuenta (50) Unidades Impositivas Tributarias (UIT). La multa que corresponda debe ser pagada dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, vencidos los cuales se ordena su cobranza coactiva.

Señor Secretario Técnico de la Comisión de Protección al Consumidor.

Yo, Christian Felipe Bustamante Ballón, identificado con DNI 40660245, con domicilio en Jr. Tomás Ramsey 915 dpto. 806, Magdalena del Mar, con teléfono fijo 4610100 y celular 992777162; ante Ud. me presento respetuosamente y digo:

Que, formulo denuncia contra la empresa Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A., con RUC 20517000079, con domicilio en Av. Del Pinar No. 134 Of. 301, Teléfono distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. 6113800; por las razones que a continuación paso a exponer:


Que, habiendo celebrado un contrato de compra venta, con fecha 16 de Julio del 2010 con la referida empresa, y habiéndoseme entregado el departamento y el estacionamiento, objeto de la venta, con fechas 28 de febrero del 2011 y 11 de marzo del 2011 respectivamente, y habiendo transcurrido un tiempo más que razonable (más de un año), dicha empresa no ha procedido con la obligación de independizar ambos inmuebles conforme al contrato de compra-venta suscrito con la misma.

Esta situación me ocasiona un grave perjuicio económico porque no puedo realizar ningún trámite de índole legal, comercial y/o financiero con los inmuebles producto de la compra, por no estar registrados debidamente en los Registros Públicos, a pesar de haber solicitado en muchas ocasiones, el cumplimiento de esta obligación a la empresa mencionada.

Por lo antes expuesto solicito a su jefatura, exigir el cumplimiento de la obligación objeto de esta denuncia lo más ante posible y compensarme los daños y/o perjuicios ocasionados por la dilación de dicha obligación.

A efecto de lo cual cumplo con adjuntar los siguientes medios probatorios:

1. Copias del contrato de compra-venta.
2. Copias de actas de entrega de inmuebles (departamento y estacionamiento).
3. E-mails enviados a la empresa inmobiliaria exigiendo el cumplimiento de su obligación.


Christian F. Bustamante Ballón
DNI 40660245

Fwd: RV: Independización Edificio Concepto Actual

TO: You + 1 More2 recipients

CC: recipientsYou More

BCC: recipientsYou

[Hide Details](#)

FROM:

- [Christian Bustamante](#)

TO:

- [armando bustamante](#)
- [Shosanna](#)

Message flagged

Friday, March 2, 2012 6:02 PM

FYI.

----- Forwarded message -----

From: **Christian Bustamante** <cbustamanteb@gmail.com>

Date: 2012/3/2

Subject: Re: RV: Independización Edificio Concepto Actual

To: Giuliana Robles <grobles@imagina.com.pe>, llarosa@intercorp.com.pe, EDIFICIO CONCEPTO ACTUAL <edificioconceptoactual@gmail.com>Cc: fespinoza@imagina.com.pe, Luis Alberto Cuba <lcuba@imagina.com.pe>

Giuliana, ¿Cuándo culminará este trámite y tendremos la independización del edificio?. Es muy difícil para una empresa TAN SERIA como Uds. pagar las multas y acabar con el trámite. Necesito una fecha.

Saludos.

2012/2/27 Christian Bustamante <cbustamanteb@gmail.com>

Hola Giuliana, lo que nos comentan en la Municipalidad es que el trámite está entrampado porque Imagina tiene unas multas por tributos impagos a la fecha. No entiendo porque no cumplen con su RESPONSABILIDAD y nos perjudican de esta manera. Todos los propietarios hemos cancelado los dptos. con las condiciones que Uds. nos impusieron y Uds. no cumplen sus obligaciones. El importe de los tributos impagos es pequeño comparado con el volumen de ingresos que han tenido por lo que me parece RIDÍCULO que incumplan con los propietarios y la municipalidad.

Estoy copiando a la representante de Interbank quien ya está al tanto de la situación.

Espero que solucionen el tema lo antes posible.

Saludos.

2012/2/21 Giuliana Robles <grobles@imagina.com.pe>

Estimado Sr Bustamante

Lamento la demora en responderle. Respecto a la independización, le comento que contamos con la conformidad de obra. Luego de ello obtendremos la declaratoria de fabrica para finalmente poder hacer la inscripción en registros públicos.

Para poder agilizar dicho tramite, hemos contratado los servicios de un estudio de abogados especialista en la materia. Estamos comprometidos en sacar adelante la independización ya que es también de nuestro interés.

Saludos

Giuliana robles

De: Christian Bustamante [mailto:cbustamanteb@gmail.com]
Enviado el: viernes, 10 de febrero de 2012 12:07 p.m.
Para: Fernando Espinoza; Giuliana Robles; Luis Alberto Cuba
CC: EDIFICIO CONCEPTO ACTUAL
Asunto: Independización Edificio Concepto Actual

Buenos días,

Les escribo porque estoy requiriendo la ficha registral del dpto que compre a su representada (dpto. 806) para un trámite con una entidad financiera. Sin embargo, me he dado con la ingrata sorpresa que a la fecha no han realizado la independización del edificio y por consiguiente no han sido registrado los dptos. en registros públicos. Necesito que finalicen este trámite a la brevedad posible porque me está imposibilitando realizar un trámite urgente. Ya ha transcurrido un año desde que entregaron los dptos. y han tenido un plazo más que prudencial para finalizar este trámite.

Sres., hemos tenido muchos problemas con el edificio como Uds. saben, y no queremos más. Necesito saber cuándo tendré la partida registral que necesito con aprem

ACTA DE ENTREGA

Siendo las 15:00 horas del día 28 de Febrero del 2011, la empresa Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A. procede a la entrega del Departamento 806, ubicado en el piso 8, y las áreas comunes del proyecto denominado "Concepto Actual" de la Av. Antonio Miroquesada N°620 esquina calle Thomas C. Ramsey N° 915 y 917, Distrito de Magdalena, Provincia y Departamento de Lima, al Sr. Christian Felipe Bustamante Ballon, dicho inmueble ha sido construido de acuerdo a planos y especificaciones del proyecto, y contiene los acabados descritos en el Contrato Compra-Venta, suscrito con anterioridad entre ambas partes.

Cabe señalar que la recepción de dicho inmueble se adjunta:

- (05) Jgos. De llaves de la puerta principal
- (03) Jgos. De llaves de las puertas interiores
- Carta explicativa para el uso del servicio de Postventa
- Reglamento interno provisional del Condominio.

Es preciso mencionar también que el pago de los impuestos prediales comienza a partir del 2012 y que el pago por administración, mantenimiento y arbitrios del condominio empieza a partir de la presente entrega.

En señal de conformidad se firma la presente Acta, el día 28 de Febrero del 2011.


INVERSIONES INMOBILIARIAS
DE LA GALICIA SA.


SR. CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE BALLON

000080

000005



ACTA DE ENTREGA

Siendo las 10:00 horas del día 11 de Marzo del 2011, la empresa Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A. procede a la entrega del Estacionamiento N° 89 del segundo sótano ubicados en la Av. Antonio Miro Quesada N°620 esquina con Calle Ramsey N°915 y 917 del Distrito de Magdalena, Provincia y Departamento de Lima, al Sr. Christian Felipe Bustamante Ballon, dichos inmuebles se han construido de acuerdo a planos y especificaciones del proyecto, y contiene los acabados descritos en el Contrato Compra-Venta, suscrito con anterioridad entre ambas partes.


Cabe señalar que la recepción de dichos inmuebles se adjunta:

- (01) Controles remoto

Es preciso mencionar también que el pago de los impuestos prediales comienza a partir del 2012 y que el pago por administración, mantenimiento y arbitrios del condominio empieza a partir de la presente entrega.

Los suscritos tienen pleno y cabal conocimiento que los inmuebles entregados son bienes futuros por lo cual la numeración que se asigna a los inmuebles son referenciales y estos son sujetos a variación por nueva asignación de numeración municipal, por lo cual los suscritos declaran y aceptan anticipadamente cualquier cambio de numeración, obligándose a suscribir las minutas de aclaración correspondientes.

En señal de conformidad se firma la presente Acta, el día 11 de Marzo del 2011.

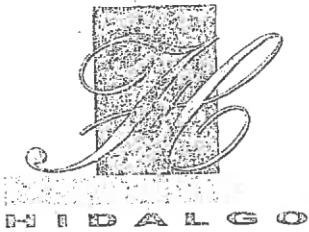

INVERSIONES INMOBILIARIAS
DE LA GALICIA S.A.


SR. CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE BALLON

HIDALGO

CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

EL DOMINIO DE "LA VENDEDORA" SOBRE EL TERRENO SE ENCUENTRA ACTUALMENTE INSCRITO EN REGISTROS PUBLICOS. SOBRE EL TERRENO MENCIONADO EN EL PRIMER PARRAFO "LA VENDEDORA" HA PROYECTADO LA CONSTRUCCION DE UN EXCLUSIVO CONDOMINIO RESIDENCIAL COMPUESTO POR UN EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, EL MISMO QUE TENDRA AREAS Y SERVICIOS COMUNES.-----
SEGUNDA: BIENES OBJETO DEL CONTRATO-----
LOS BIENES MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA SON LOS SEÑALADOS EN EL NUMERAL II DEL ANEXO "A" DEL PRESENTE CONTRATO.-----
AMBAS PARTES TIENEN PLENO Y CABAL CONOCIMIENTO QUE LOS INMUEBLES MATERIA DE ESTE CONTRATO DE COMPRAVENTA SON BIENES FUTUROS.-----
TERCERA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO-----
POR LA CELEBRACION DE ESTE CONTRATO "LA VENDEDORA" SE OBLIGA A TRANSFERIR A FAVOR DE "EL COMPRADOR" LA PROPIEDAD SOBRE LOS INMUEBLES SEÑALADOS EN LA CLAUSULA SEGUNDA PRECEDENTE Y ESTOS ULTIMOS QUEDAN OBLIGADOS A PAGAR EN DINERO LA TOTALIDAD DEL PRECIO PACTADO EN LA CLAUSULA QUINTA DE ESTE MISMO DOCUMENTO.-----
LA PRESENTE COMPRAVENTA COMPRENDE LAS CONSTRUCCIONES, VUELOS, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS Y TODO CUANTO DE HECHO Y DERECHO CORRESPONDA A LOS INMUEBLES QUE SON MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA.-----
EN ESTE SENTIDO SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE LA COMPRAVENTA DE LOS BIENES FUTUROS A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA SEGUNDA DE ESTE MISMO DOCUMENTO SE REALIZA AD-CORPUS. EN CONSECUENCIA, CUALQUIER EVENTUAL DIFERENCIA ENTRE LAS AREAS SEÑALADAS EN LOS PLANOS Y LAS FINALES, NO DARAN DERECHO A "EL COMPRADOR" A RESOLVER EL PRESENTE CONTRATO NI A SOLICITAR DISMINUCION EN EL PRECIO PACTADO. EN EL CASO QUE LA VARIACION DEL AREA SEA DE MENOS DE Y SUPERE EL CINCO POR CIENTO (5%) A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO SEGUNDO, "EL COMPRADOR" TENDRA PLENO DERECHO A SOLICITAR EL REEMBOLSO POR EL DIFERENCIAL AREAS RECIBIDAS DE ACUERDO AL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE.-----
ASIMISMO, LOS INMUEBLES OBJETO DE LA COMPRAVENTA TENDRAN LOS ACABADOS QUE SE ESPECIFICAN EN EL CUADRO QUE, COMO ANEXO "B", FORMA PARTE INTEGRANTE E INDESLEGABLE DEL PRESENTE CONTRATO. CUALQUIER EVENTUAL DIFERENCIA ES ACEPTADA ANTICIPADAMENTE POR "EL COMPRADOR", SIEMPRE Y CUANDO ESTA DIFERENCIA SEA DE CARACTERISTICA SIMILAR A LO DETALLADO EN EL ANEXO "B".-----
CUARTA: RESERVA DE PROPIEDAD-----
QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE "LA VENDEDORA" SE RESERVA LA PROPIEDAD SOBRE LOS INMUEBLES MATERIA DE ESTE CONTRATO HASTA QUE "EL COMPRADOR" HAYA CUMPLIDO CON SU OBLIGACION DE PAGAR EL INTEGRO DEL PRECIO DE VENTA PACTADO EN LA CLAUSULA QUINTA, MAS LOS INTERESES, GASTOS, COSTOS, CARGOS, MORAS Y CUALQUIER OTRA PENALIDAD QUE PUDIERA EXISTIR.-----
EN CONSECUENCIA, "EL COMPRADOR" NO PODRA GRAVAR, VENDER, NI AFECTAR EN FORMA ALGUNA LOS INMUEBLES MATERIA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA, SALVO AUTORIZACION EXPRESA Y POR ESCRITO DE "LA VENDEDORA".-----
PARA QUE SE PRODUZCA LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES MATERIA DE ESTE CONTRATO, A SOLA DECISION DE "LA VENDEDORA", BASTARA UNA COMUNICACION ESCRITA SIMPLE O NOTARIAL QUE ESTA DEBERA CURSAR A "EL COMPRADOR". EL EFECTO INMEDIATO SERA LA TRANSFERENCIA AUTOMATICA DE LA PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO.-----
QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO-----
EL PRECIO PACTADO DE COMUN ACUERDO POR LAS PARTES POR LA VENTA DE LOS INMUEBLES DESCRITOS E INDIVIDUALIZADOS EN LA CLAUSULA SEGUNDA DE ESTE CONTRATO ES EL QUE SE DETALLA EN EL NUMERAL III DEL ANEXO "A", SUMA QUE INCLUYE EL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS ("IGV"), EL CUAL SERA CANCELADO EN CHEQUES DE GERENCIA O DEPOSITOS EN CUENTAS BANCARIAS, A NOMBRE DE "LA VENDEDORA".-----
EL PAGO DEL PRECIO SEÑALADO EN EL ANEXO "A", EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO SE REALIZARA EN CUOTAS, CON VENCIMIENTOS SEGUN EL CRONOGRAMA DE PAGOS DETALLADO EN EL ANEXO "A".-----
LAS PARTES ACUERDAN QUE, EN CASO "EL COMPRADOR" NO CUMPLA CON PAGAR OPORTUNAMENTE SUS CUOTAS PERIODICAS EN LAS FECHAS PREVISTAS EN EL ANEXO "A", "EL COMPRADOR" INCURRIRA EN MORA AUTOMATICA, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO POR EL INCISO 1 DEL ARTICULO 1333° DEL CODIGO CIVIL, SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO O INTIMACION ALGUNA POR PARTE DE "LA VENDEDORA" LA TERMINACION O PRECLUSION DE LOS PLAZOS Y/O RESOLUCION DEL CONTRATO POR CAUSA DE LA MORA INCURRIDA, SERA COMUNICADA POR "LA VENDEDORA" A "EL COMPRADOR" POR ESCRITO, CON LO QUE DEBERA ABONAR A "LA VENDEDORA" -SOBRE EL MONTO DE LAS OBLIGACIONES VENCIDAS- UN INTERES MORATORIO A UNA TASA MENSUAL EQUIVALENTE AL MAXIMO PERMITIDO POR LA LEY.-----
SIN PERJUICIO DE LO SEÑALADO EN EL PARRAFO PRECEDENTE, LA TASA DE INTERES MORATORIO ES EQUIVALENTE A 7% (SIETE POR CIENTO) EFECTIVA ANUAL. LA TASA DE INTERES MORATORIO SE DEVENGARA EN FORMA ADICIONAL AL INTERES COMPENSATORIO DESDE EL PRIMER DIA DEL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO Y SE DEVENGARA HASTA EL MOMENTO EN QUE SE SATISFAGA LA OBLIGACION DE PAGO INCUMPLIDA.-----
"EL COMPRADOR" DEBERA INFORMAR A "LA VENDEDORA" CADA VEZ QUE REALICE ALGUN PAGO CORRESPONDIENTE AL PRECIO DE LOS INMUEBLES PARA SU REGISTRO Y CONFORMIDAD POR PARTE DE "LA VENDEDORA".-----
ES DE CARGO DE "EL COMPRADOR" LA ACREDITACION DE LOS PAGOS QUE EFECTUE ESTE, DE CONFORMIDAD CON LOS PARRAFOS PRECEDENTES Y EN CUYO CASO DEBERA HACER DE CONOCIMIENTO DE "LA VENDEDORA" EN FORMA SATISFACTORIA, MEDIANTE COMUNICACIONES EXPRESAS (COPIAS DE LOS DEPOSITOS BANCARIOS) EN LAS SALAS DE VENTAS O MEDIANTE COMUNICACIONES VIA ELECTRONICA AL CORREO QUE "LA VENDEDORA" INFORME PARA TAL FIN. EL INCUMPLIMIENTO DE DICHA ACREDITACION PRIVARA A "EL COMPRADOR" A SOLICITAR LA BOLETA Y/O FACTURA RESPECTIVA Y EN CASOS EXTREMOS A LA ENTREGA OPORTUNA DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO.-----
SEXTA: FALTA DE PAGO DEL PRECIO-----
SI "EL COMPRADOR" INCUMPLIERA O INEJECUTARA EL PAGO DEL SALDO DEL PRECIO SEÑALADO EN LA CLAUSULA QUINTA, "LA VENDEDORA" TENDRA PLENO DERECHO DE EXIGIR A "EL COMPRADOR" EL PAGO INMEDIATO DE DICHO SALDO, INTERESES, GASTOS, COSTOS, CARGOS, MORAS Y CUALQUIER OTRA PENALIDAD QUE PUDIERA EXISTIR.-----
EL INCUMPLIMIENTO Y/O INEJECUCION DE LA OBLIGACION DE PAGAR OPORTUNAMENTE EL SALDO DEL



CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

PRECIO ANTES SEÑALADO, O SI ES QUE SE JUNTARAN DOS (2) MESES CONTINUOS O ALTERNADOS DE INCUMPLIMIENTO DEL PAGO AUTORIZARA A "LA VENDEDORA" A OPTAR POR LA RESOLUCION AUTOMATICA -Y DE PLENO DERECHO- DEL PRESENTE CONTRATO, EN LOS TERMINOS ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 1430 DEL CODIGO CIVIL, EN CUYO CASO RETENDRA LOS IMPORTES ENTREGADOS POR "EL COMPRADOR" DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN LA CLAUSULA QUINTA POR CONCEPTO DE LUCRO CESANTE, POR UNA SUMA EQUIVALENTE AL 8% (OCHO POR CIENTO) DEL VALOR TOTAL DE VENTA, EN CALIDAD DE UNICA Y TOTAL INDEMNIZACION, DEBIENDO REMBOLSAR A "EL COMPRADOR" CUALQUIER EXCESO SOBRE DICHO LIMITE.-----

FINALMENTE, EN CASO DE RESOLUCION DEL CONTRATO, TODAS LAS MEJORAS INTRODUCIDAS EN LOS INMUEBLES POR "EL COMPRADOR" QUEDARAN EN BENEFICIO DE DICHS INMUEBLES, SIN QUE "LA VENDEDORA" TENGA QUE PAGAR SUMA DE DINERO ALGUNA POR TAL CONCEPTO. PARA TAL EFECTO, POR LA PRESENTE "EL COMPRADOR" RENUNCIA EXPRESAMENTE EL DERECHO DE RETENCION QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 918 DEL CODIGO CIVIL.-----

SETIMA: ENTREGA DE LOS INMUEBLES-----

POR LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO, "LA VENDEDORA" QUEDA OBLIGADA A ENTREGAR A "EL COMPRADOR" EL (LOS) INMUEBLE(S) MATERIA DEL MISMO, EN LA FECHA SEÑALADA EN EL NUMERAL V DEL ANEXO "A" Y UNA VEZ QUE SE HAYA CANCELADO EL INTEGRO DEL PRECIO DE VENTA SEÑALADO EN EL ARTICULO QUINTO DEL PRESENTE CONTRATO, SALVO MOTIVOS DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO O, EN GENERAL, CAUSAS NO IMPUTABLES A "LA VENDEDORA". EN CUALQUIER CASO, "LA VENDEDORA" GOZARA DE UN PLAZO DE GRACIA MAXIMO PARA LA ENTREGA DE NOVENTA (90) DIAS.-----

"LA VENDEDORA" CITARA EXPRESAMENTE A "EL COMPRADOR" PARA EFECTUAR LA ENTREGA DE LOS INMUEBLES MATERIA DE ESTE CONTRATO. EN DICHA COMUNICACION SE SEÑALARA EL DIA, HORA Y LUGAR DE REUNION PARA EL ACTO DE ENTREGA.-----

PARA TALES EFECTOS SE LEVANTARA UN ACTA, LA QUE SERA FIRMADA POR "LA VENDEDORA" Y "EL COMPRADOR" EN SEÑAL DE ACEPTACION Y CONFORMIDAD. SI "EL COMPRADOR" NO CONCURRIERA A LA REUNION PARA TODOS LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE CONSIDERARA QUE LOS INMUEBLES MATERIA DEL MISMO HAN SIDO DEBIDAMENTE ENTREGADOS POR "LA VENDEDORA" Y ACEPTADOS POR "EL COMPRADOR" CONFORME A LO PACTADO EN LA PRESENTE CLAUSULA Y QUE ESTOS ULTIMOS HAN OTORGADO SU PLENA Y ABSOLUTA CONFORMIDAD A DICHA ENTREGA.-----

EN TAL SENTIDO, EL ACTA DE ENTREGA CONSTITUIRA UN MECANISMO EFICIENTE DE LA CANCELACION DEL PRECIO DE VENTA Y DE LA ACREDITACION DEL PERFECCIONAMIENTO DE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD A FAVOR DE "EL COMPRADOR". "LA VENDEDORA" PODRA UTILIZAR EL PRESENTE CONTRATO COMO MEDIO PROBATORIO ANTE CUALQUIER INSTANCIA SEA ESTA PUBLICA, PRIVADA, ADMINISTRATIVA E INCLUSIVE JUDICIAL.-----

EL PLAZO PREVISTO EN LA PRESENTE CLAUSULA PARA LA ENTREGA OPORTUNA DE LOS INMUEBLES A "EL COMPRADOR" SERA PRORROGADO EN FORMA AUTOMATICA CUANDO MEDIEN CAUSAS NO IMPUTABLES A LAS PARTES QUE IMPIDAN EL CUMPLIMIENTO OPORTUNO Y CABAL DE ESTA PRESTACION.-----

OCTAVA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES-----

LAS PARTES DECLARAN EXPRESAMENTE QUE, ENTRE LOS BIENES INMUEBLES MATERIA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA Y EL PRECIO PACTADO COMO CONTRAPRESTACION POR LA VENTA DE DICHS BIENES, EXISTE LA MAS JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA. POR TAL RAZON, EN EL IMPROBABLE CASO DE QUE HUBIERA ALGUNA DIFERENCIA A FAVOR DE UNO U OTRO DE LOS CONTRATANTES QUE NO FUERA PERCEPTIBLE AL MOMENTO DE SUSCRIBIR EL PRESENTE DOCUMENTO, AMBAS PARTES SE HACEN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECIPROCA DONACION.-----

NOVENA: SITUACION LEGAL DE LOS INMUEBLES-----

AL MOMENTO DE CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, "EL COMPRADOR" DECLARA EN FORMA EXPRESA TENER PERFECTO CONOCIMIENTO DEL ESTADO Y SITUACION EN LA QUE SE ENCUENTRAN LOS TITULOS DE PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES SEÑALADOS EN LAS CLAUSULAS PRIMERA Y SEGUNDA DE ESTE MISMO DOCUMENTO.-----

POR OTRO LADO, "EL COMPRADOR" DECLARA EXPRESAMENTE CONOCER QUE LOS INMUEBLES MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO SERAN OBJETO DE UNA GARANTIA HIPOTECARIA A SER OTORGADA POR "LA VENDEDORA" A FAVOR DE LA INSTITUCION BANCARIA QUE FINANCIE LA CONSTRUCCION DEL PROYECTO INMOBILIARIO DESCRITO EN LA CLAUSULA PRIMERA, HABIENDOSE COMPROMETIDO EXPRESAMENTE "LA VENDEDORA" A GESTIONAR Y OBTENER, POR SU CUENTA Y COSTO, LA INSCRIPCION DE LA CANCELACION Y LEVANTAMIENTO DE LA HIPOTECA REFERIDA EN ESTE PARRAFO UNA VEZ CONCLUIDA LA CONSTRUCCION DEL REFERIDO PROYECTO INMOBILIARIO.-----

ASIMISMO, "LA VENDEDORA" DECLARA QUE UNA VEZ EFECTUADO EL TRAMITE DE INSCRIPCION REGISTRAL DE LA DECLARATORIA DE FABRICA, INDEPENDIZACION Y REGLAMENTO INTERNO, SE PROCEDERA AL LEVANTAMIENTO DE LA MENCIONADA HIPOTECA-----

DECIMA: INDEPENDIZACION Y AUTORIZACION PARA GESTIONES.-----

"LA VENDEDORA" DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE LOS INMUEBLES MATERIA DE ESTE CONTRATO NO SE ENCUENTRAN INDEPENDIZADOS, DADO QUE ACTUALMENTE EL CONDOMINIO DEL QUE FORMAN PARTE SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCION.-----

CUALQUIER RETRASO EN LA INDEPENDIZACION NO IMPUTABLE A "LA VENDEDORA" NO SERA CONSIDERADO COMO CAUSA DE INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES. DENTRO DE LAS CAUSAS NO IMPUTABLES A "LA VENDEDORA" SE ENTIENDEN INCLUIDAS, SIN QUE ELLO SEA LIMITATIVO, LOS TRAMITES Y AUTORIZACIONES MUNICIPALES, ASI COMO EL PROCESO DE INSCRIPCION DE LA REFERIDA INDEPENDIZACION.-----

AL CONCLUIR LA INDEPENDIZACION, "LA VENDEDORA" ENTREGARA A "EL COMPRADOR" COPIA SIMPLE DE (I) LA DECLARACION DE FABRICA DEL MISMO EDIFICIO; (II) INDEPENDIZACION DE LOS DEPARTAMENTOS QUE CONFORMEN EL EDIFICIO EN CUESTION; Y, (III) EL REGLAMENTO INTERNO E PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MISMO, TODOS LOS CUALES DEBERAN ESTAR DEBIDAMENTE INSCRITOS EN REGISTROS PUBLICOS.-----

"EL COMPRADOR" SE SOMETERA AL REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CUYO TEXTO SERA ELABORADO POR "LA VENDEDORA".-----

ASIMISMO, CON LA FINALIDAD DE AGILIZAR LA INSCRIPCION DEL PRESENTE CONTRATO EN EL REGISTRO DE PREDIOS Y LA DECLARACION MUNICIPAL CORRESPONDIENTE "EL COMPRADOR" EN EL PRESENTE ACTO AUTORIZA A "LA VENDEDORA" PARA REALIZAR TODO TIPO DE TRAMITES Y GESTIONES ANTE LA

000013

HIDALGO

CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

MUNICIPALIDAD DE LA JURISDICCION EN QUE SE ENCUENTREN UBICADOS LOS INMUEBLES MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA, BANCOS O INSTITUCIONES FINANCIERAS E INCLUSIVE ANTE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO, RESPECTO DE TODOS LOS ACTOS JURIDICOS Y ADMINISTRATIVOS QUE CONLLEVEN A LA FORMALIZACION E INSCRIPCION DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD A FAVOR DE "EL COMPRADOR".

DECIMO PRIMERA: IMPUESTOS Y ARBITRIOS

A PARTIR DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE, TODA OBLIGACION TRIBUTARIA EXIGIBLE POR CONCEPTO DEL IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL O CUALQUIER OTRO EXIGIBLE EN SU LUGAR, CORRESPONDIENTE A LOS INMUEBLES MATERIA DE VENTA, SERAN TRASLADADOS POR "LA VENDEDORA" A "EL COMPRADOR".

ASIMISMO, LOS ARBITRIOS MUNICIPALES Y LAS TASAS, IMPUESTOS Y DEMAS CONTRIBUCIONES QUE EXIJA LA MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR POR LOS INMUEBLES MATERIA DE VENTA, SERAN TRASLADADOS POR "LA VENDEDORA" A "EL COMPRADOR".

DECIMO SEGUNDA: GASTOS DE MANTENIMIENTO

A PARTIR DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO, "EL COMPRADOR" PAGARA MENSUALMENTE LOS GASTOS QUE DEMANDE EL MANTENIMIENTO Y LOS SERVICIOS COMUNES QUE SE PRESTE A LOS PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS DEL EDIFICIO DEL QUE FORMAN PARTE EN FUNCION DE SU PARTICIPACION EN LAS AREAS Y SERVICIOS COMUNES. ASIMISMO, "EL COMPRADOR" QUEDA OBLIGADO AL PAGO DE MANTENIMIENTO Y SERVICIOS COMUNES A TODO EL CONDOMINIO.

"LA VENDEDORA", EN TANTO NO SE CONSTITUYA LA JUNTA DE PROPIETARIOS, COBRARA DICHS GASTOS MENSUALMENTE. "EL COMPRADOR" DEBERA PAGAR LOS GASTOS QUE LE CORRESPONDA LOS DIAS QUINCE (15) DE CADA MES. LA FALTA DE PAGO DETERMINA LA MORA AUTOMATICA Y EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS, CALCULADOS CON LA TASA MAS ALTA LEGALMENTE PERMITIDA, SIN PERJUICIO DE LA INDEMNIZACION DEL DAÑO ULTERIOR.

DECIMO TERCERA: GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

TODOS LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES QUE ORIGENEN ESTE DOCUMENTO Y SUS CLAUSULAS O DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS O ADICIONALES, COMO TAMBIEN LOS QUE SE GENERAN PARA EL OTORGAMIENTO E INSCRIPCION DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS CORRESPONDIENTES, JUNTO CON UN TESTIMONIO DE ELLA PARA "LA VENDEDORA", CORRERAN POR CUENTA, COSTO Y RIESGO DE "EL COMPRADOR".

DECIMO CUARTA: SOLUCION DE CONFLICTOS

QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO, QUE EN EL SUPUESTO E IMPROBABLE CASO DE QUE SURJA CUALQUIER CONTROVERSA O DISCREPANCIA EN RELACION CON LA EJECUCION Y/O INTERPRETACION DEL PRESENTE DOCUMENTO SERA RESUELTA DE MUTUO ACUERDO Y MEDIANTE DIALOGO DIRECTO, APLICANDO LAS REGLAS DE LA BUENA FE Y LA COMUN INTENCION DE LAS PARTES.

EN EL IMPROBABLE CASO DE QUE LAS PARTES INVOLUCRADAS NO PUDIERAN SOLUCIONAR AMIGABLEMENTE, SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCION Y DECISION DE LOS MAGISTRADOS COMPETENTES (ESPECIALIZADOS EN LO CIVIL) DEL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA.

SE SUSCRIBE EL PRESENTE DOCUMENTO EN TRES (3) EJEMPLARES, CON EL MISMO, CONTENIDO E IGUAL VALOR, EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS 16 (DIECISEIS) DIAS DEL MES DE MAYO DEL DOS MIL DIEZ (2010).

SIRVASE, SEÑOR NOTARIO, REALIZAR LOS INSERTOS DE LEY Y PASAR PARTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

A CONTINUACION TRES FIRMAS ILEGIBLES.

AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR EL DOCTOR JAVIER RUELAS RODRIGUEZ, ABOGADO - INSCRITO EN EL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA CON EL NUMERO: 43385. UNA FIRMA ILEGIBLE.

CLAUSULAS ADICIONALES

~~PRIMERA CLAUSULA ADICIONAL~~ - POR MEDIO DE LA PRESENTE PRIMERA CLAUSULA ADICIONAL EL COMPRADOR AUTORIZAN EXPRESAMENTE Y FACULTAN A LA VENDEDORA PARA QUE EN NOMBRE DE AQUELLOS CONTRATE A LA EMPRESA Y/O PERSONA QUE SE HARA CARGO DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO "CONCEPTO ACTUAL" UBICADO EN LA AVENIDA ANTONIO MIROQUESADA N° 620 Y CALLE THOMAS C. RAMSEY N° 915 - 917, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, MANIFESTANDO EL COMPRADOR SU CONFORMIDAD CON LA ELECCION Y/O DECISION QUE ADOpte LA VENDEDORA.

EL CONTRATO DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION SE ENCONTRARA VIGENTE HASTA QUE LOS PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO "CONCEPTO ACTUAL" CONSTITUYAN VALIDAMENTE LA JUNTA DE PROPIETARIOS QUE DECIDA SI CONTINUARA O NO CON LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACION QUE SEAN CONTRATADOS POR LA VENDEDORA.

~~SEGUNDA CLAUSULA ADICIONAL~~ - DEL MISMO MODO, DADO QUE AL MOMENTO EN QUE SE ENTREGUEN LOS INMUEBLES OBJETO DE ESTE CONTRATO ES PREVISIBLE QUE NO SE HUBIERE CONSTITUIDO LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO "CONCEPTO ACTUAL", EL COMPRADOR AUTORIZAMOS A LA VENDEDORA A QUE PROCEDA A LA ENTREGA DE LAS AREAS, ZONAS Y/O SERVICIOS COMUNES A LA EMPRESA Y/O PERSONA QUE SERA CONTRATADA PARA ADMINISTRAR EL CONDOMINIO "CONCEPTO ACTUAL", ENTREGA QUE RECONOCEREMOS ANTICIPADAMENTE CON LOS MISMOS EFECTOS QUE SI HUBIERE SIDO ENTREGADA A EL COMPRADOR.

PARA TAL EFECTO, LA VENDEDORA DEBERA SUSCRIBIR CONJUNTAMENTE CON DICHO ADMINISTRADOR UN ACTA DE ENTREGA A LA CUAL SE DEBERA ADJUNTAR COPIA DE LOS PLANOS Y/O MEMORIA DESCRIPTIVA DE TALES AREAS, ZONAS Y/O SERVICIOS COMUNES. LA ENTREGA TENDRA EFECTOS ENTRE EL COMPRADOR Y LA VENDEDORA.

~~TERCERA CLAUSULA ADICIONAL~~ - DEL MISMO MODO, EL COMPRADOR SE OBLIGA EXPRESAMENTE EN OBSERVAR Y CUMPLIR EL DOCUMENTO DENOMINADO "NORMAS BASICAS DE CONVIVENCIA", EL MISMO QUE SE ADJUNTA AL PRESENTE CONTRATO, Y QUE SE OBSERVARAN HASTA QUE SE INSCRIBA EL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO Y SE INSTALE VALIDAMENTE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO "CONCEPTO ACTUAL", LA QUE DECIDIRA SI SE MANTENDRAN DICHS NORMAS AUN CUANDO NO SE ENCUENTREN INCORPORADAS TODAS ELLAS AL REGLAMENTO INTERNO QUE SERA REDACTADO POR LA VENDEDORA.

LIMA, A LOS 16 (DIECISEIS) DIAS DEL MES DE MAYO DEL DOS MIL DIEZ (2010).

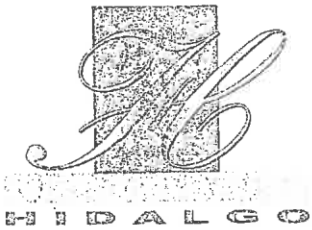
A CONTINUACION TRES FIRMAS ILEGIBLES.

AUTORIZADA LA PRESENTE CLAUSULA POR EL DOCTOR JAVIER RUELAS RODRIGUEZ, ABOGADO - INSCRITO EN EL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA CON EL NUMERO: 43385. UNA FIRMA ILEGIBLE.



CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

ANEXO A-----
 I. INFORMACION DEL COMPRADOR-----
 NOMBRE DEL COMPRADOR: CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE BALLON-----
 DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N°: 40660245-----
 ESTADO CIVIL: SOLTERO-----
 DIRECCION: JIRON PUTUMAYO 119. DEPARTAMENTO 301. DISTRITO DE SAN MIGUEL. DEPARTAMENTO DE LIMA-----
 II. BIENES OBJETO DEL CONTRATO-----
 DEPARTAMENTO N° 806-----
 AREA APROX.:106 M2 (CIENTO SEIS METROS CUADRADOS)-----
 ESTACIONAMIENTO N° 89 UBICADO EN EL SEGUNDO SOTANO-----
 AREA APROX.: 12.72 M2 (DOCE METROS CUADRADOS Y SETENTIDOS DECIMETROS CUADRADOS)-----
 III. PRECIO DE LOS INMUEBLES-----
 -PRECIO DE VENTA DEPARTAMENTO 806: S/328,999.75 (TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE Y 75/100 NUEVOS SOLES)-----
 -PRECIO DE VENTA ESTACIONAMIENTO 89: S/19,100.00 (DIECINUEVE MIL CIEN Y 00 /100 NUEVOS SOLES)-----
 TOTAL DE PRECIO DE VENTA: S/348,099.75 (TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y NUEVE Y 75 /100 NUEVOS SOLES)-----
 IV. FORMA DE PAGO-----
 - S/1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES) ENTREGADO PREVIAMENTE COMO CONCEPTO DE SEPARACION-----
 - S/15,904.95 (QUINCE MIL NOVECIENTOS CUATRO Y 95/100 NUEVOS SOLES) A LA FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA SIN MAS COMPROBANTE QUE SU FIRMA EN DICHO DOCUMENTO A TOTAL CONFORMIDAD DE "LA VENDEDORA".-----
 - S/54,595.05 (CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO Y 05/100 NUEVOS SOLES), QUE SERA CANCELADO A MAS TARDAR EL 30 (TREINTA) DE JUNIO DEL 2010 (DOS MIL DIEZ).-----
 - S/275,099.75 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y NUEVE 75/100 NUEVOS SOLES), QUE SERA CANCELADO A MAS TARDAR EL 5 (CINCO) DE JULIO DEL 2010 (DOS MIL DIEZ) A TRAVES DE CREDITO HIPOTECARIO CON EL BANCO INTERBANK. DICHO MONTO CONSTITUIRA LA CANCELACION TOTAL DE LOS INMUEBLES.-----
 V. FECHA DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES-----
 SEGUNDO (2DO.) SEMESTRE DEL 2010 (DOS MIL DIEZ)-----
 A CONTINUACION TRES FIRMAS ILEGIBLES.-----
 SELLO QUE DICE: GERENCIA COMERCIAL - V° B° - UNA RUBRICA-----
 SELLO QUE DICE: ADMINISTRACION COMERCIAL - V° B° - UNA RUBRICA-----
 I N S E R T O-----
 DOCUMENTO.-----
 ANEXO B-----
 CONJUNTO RESIDENCIAL CONCEPTO ACTUAL MAGDALENA-----
 DEPARTAMENTO 306...1006-1105..1405-1504..1804-----
 ESPECIFICACIONES GENERALES-----
 CARACTERISTICAS GENERALES-----
 * INGRESO CON PORTERIA AL CONJUNTO, CON INTERCOMUNICADOR ENTRE ESTA Y LOS DEPARTAMENTOS.-----
 * 3 ASCENSORES.-----
 * AREAS DE SERVICIO COMUNES:-----
 - PISCINA.-----
 - GIMNASIO.-----
 - INTERNET.-----
 - SALA DE ADULTOS.-----
 - SALA DE NIÑOS.-----
 CERRAJERIA.-----
 * PUERTA PRINCIPAL, CONTRAPLACADA MDF ENCHAPADA EN MADERA. LLAVE Y MANIJA.-----
 * INTERIORES. CERRADURAS TIPO BOLA.-----
 CARACTERISTICAS DEL-----
 SALA COMEDOR - PASADIZO - HALL-----
 PISO LAMINADO.-----
 CONTRAZOCALO.-----
 PUERTA PRINCIPAL EN MDF ENCHAPADA.-----
 MOLDURAS DECORATIVAS.-----
 MUROS CON PAPEL MURAL.-----
 COCINA-----
 PISO DE CERAMICA.-----
 ZOCALO CERAMICA.-----
 LAVADERO DE ACERO INOXIDABLE.-----
 GRIFERIA MONOCOMANDO.-----
 MUEBLES DE COCINA EN MELAMINA, COLOR BLANCO EN INTERIORES, CON PUERTAS DE MELAMINA DE COLOR: CON TABLERO DE GRANITO.-----
 PUERTA EN MDF PINTADA.-----
 COMEDOR DE DIARIO CON TABLERO DE GRANITO-----
 LAVANDERIA-----
 PISO DE CERAMICA.-----
 ZOCALO DE CERAMICA EN ZONA DE LAVADERO.-----
 LAVADERO DE ROPA DE LOSA BLANCA.-----
 PUERTA EN MDF PINTADA.-----
 DORMITORIOS-----
 ALFOMBRA.-----
 CONTRAZOCALO.-----



CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

EN DORMITORIOS SECUNDARIOS, CLOSET CON PUERTAS Y DIVISIONES EN MELAMINE. =====
 EN DORMITORIO PRINCIPAL WALK-IN-CLOSET, EN MELAMINA.=====

PUERTA EN MDF PINTADA.=====

MOLDURAS DECORATIVAS.=====

BAÑO PRINCIPAL=====

PISO CERAMICA.=====

ZOCALO CERAMICO.=====

INODORO.=====

LAVATORIO OVALIN PARA EMPOTRAR CON TABLERO DE MARMOL Y MUEBLE BAJO DE MELAMINE.=====

GRIFERIA MONOCOMANDO.=====

GRIFERIA DE TINA-DUCHA MONOCOMANDO, CON SALIDA DE DUCHA TIPO TELEFONO. =====

ESPEJO.=====

TINA.=====

PUERTA EN MDF PINTADA.=====

BAÑO SECUNDARIO =====

PISO CERAMICA.=====

ZOCALO CERAMICO. SOLO CONTRAZOCALO EN FRENTE A APARATOS.=====

INODORO.=====

LAVATORIO OVALIN PARA EMPOTRAR CON TABLERO DE MARMOL Y MUEBLE BAJO DE MELAMINE.=====

GRIFERIA MONOCOMANDO.=====

GRIFERIA DE TINA-DUCHA MONOCOMANDO, CON SALIDA DE DUCHA TIPO TELEFONO. =====

ESPEJO.=====

TINA.=====

PUERTA EN MDF PINTADA.=====

BAÑO VISITA =====

PISO DE PIEDRA PIZARRA.=====

CONTRAZOCALO.=====

INODORO.=====

LAVATORIO DE SOBREPONER EN TABLERO.=====

GRIFERIA MONOCOMANDO.=====

PUERTA EN MDF PINTADA.=====

DORMITORIO DE SERVICIO =====

PISO VINILICO.=====

CONTRAZOCALO.=====

PUERTA CONTRAPLACADA.=====

MUROS PINTADOS COLOR BLANCO.=====

BAÑO DE SERVICIO =====

PISO CERAMICO.=====

CONTRAZOCALO.=====

ZOCALO CERAMICO EN ZONA DE DUCHA.=====

INODORO. =====

LAVATORIO.=====

PUERTA CONTRAPLACADA.=====

TERRAZAS =====

PISO CERAMICO.=====

CONTRAZOCALO.=====

ACABADOS COMUNES =====

PISOS CERAMICOS.=====

BARANDAS METALICAS.=====

VENTANAS Y MAMPARAS CON PERFILES DE ALUMINIO.=====

LIMA, 16 DE MAYO DEL DOS MIL DIEZ=====

A CONTINUACION TRES FIRMAS ILEGIBLES.=====

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

DOCUMENTO.=====

NORMAS BASICAS DE CONVIVENCIA =====

CAPITULO 1 - GENERALIDADES.=====

ARTICULO 1 - ANTECEDENTES. LA JUNTA DE PROPIETARIOS ACUERDA EL SIGUIENTE REGLAMENTO DE CONVIVENCIA, QUE ENTRA A REGIR A PARTIR DEL MOMENTO DE LA POSESION DEL INMUEBLE QUE EFECTUE CADA PROPIETARIO.=====

ARTICULO 2 - OBJETIVO. LA JUNTA DE PROPIETARIOS RESUELVE REGULAR LA MISMA, CONVIVENCIA FUTURA, A EFECTOS QUE TANTO LOS ORGANOS DE LA MISMA, COMO LOS PROPIETARIOS Y/O SUS FAMILIARES, AJUSTEN LA UTILIZACION, CONSERVACION, REPARACION, ADMINISTRACION Y MODIFICACION DE LOS BIENES DE USO COMUN, A UNA CONDUCTA ARMONICA Y ACORDE CON LOS PRINCIPIOS DE LA BUENA FE Y LAS BUENAS COSTUMBRES, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN ESTE REGLAMENTO.=====

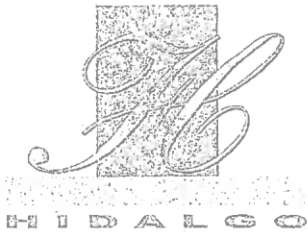
CAPITULO 2 - UTILIZACION DE LOS BIENES, AREAS Y SERVICIOS COMUNES.=====

ARTICULO 3 - LOS BIENES, AREAS Y SERVICIOS COMUNES DEL CONDOMINIO, SOLO PODRAN UTILIZARSE DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR EL REGLAMENTO INTERNO. SOBRE LOS ASPECTOS NO CONTEMPLADOS EN EL MISMO, RESOLVERA LA JUNTA DE PROPIETARIOS, PUDIENDO EN TODO CASO SOMETER EL PUNTO A RESOLUCION DE LA ASAMBLEA GENERAL, LA MISMA QUE ESTARA CONFORMADA POR TODOS LOS PROPIETARIOS.=====

ARTICULO 4 - LA JUNTA DE PROPIETARIOS POR MEDIO DE SU ADMINISTRACION O CONSEJO DIRECTIVO, TENDRA A SU CARGO LA CONSERVACION, CUIDADO Y LIMPIEZA DE LOS BIENES ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES, DEBIENDO CONTROLAR EL USO QUE DE ELLOS HACEN LOS PROPIETARIOS, POR MEDIO DE COMISIONES CREADAS AL EFECTO.=====

ARTICULO 5 - LA CONTRIBUCION DE CADA PROPIETARIO PARA LA ADMINISTRACION, CONSERVACION, REPARACION Y LIMPIEZA DE LAS AREAS Y BIENES COMUNES, ESTARA COMPRENDIDA POR LAS CUOTAS PREVISTAS O ACORDADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.=====

ARTICULO 6 - LOS ESPACIOS PEATONALES, VEHICULARES, PISCINAS, LOS JARDINES Y LAS ZONAS



CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

RECREACIONALES, DEBERAN SER UTILIZADOS DE ACUERDO A SU DESTINO NATURAL. DEBERAN CONSERVARSE CON LA MAYOR LIMPIEZA E HIGIENE.-----

ARTICULO 7 - QUEDARA TERMINANTEMENTE PROHIBIDO:-----

a) ARROJAR CUALQUIER CLASE DE OBJETO, PAPELES, RESIDUOS, Y DESPERDICIOS EN LOS ESPACIOS PEATONALES, VEHICULARES, PISCINAS, JARDINES Y ZONAS RECREACIONALES.-----

b) INTRODUCIR Y MANTENER EN LOS DEPOSITOS, AUNQUE ELLO FUERA TRANSITORIAMENTE, MATERIALES INFLAMABLES, EXPLOSIVOS, ANTI-HIGIENICOS, O QUE PRODUZCAN HUMEDADES, MALOS OLORES, HUMO, O CUALQUIER OTRA CLASE DE MOLESTIAS QUE PUDIERAN CAUSAR A LOS DEMAS PROPIETARIOS.-----

c) OCUPAR DE ALGUN MODO O INTERRUMPIR EL TRANSITO EN LOS PASAJES PEATONALES O VEHICULARES Y/O ZONAS COMUNES EN GENERAL.-----

d) LAS AREAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, EN ESPECIAL LOS DEPARTAMENTOS, DEBERAN GUARDAR UNA ARMONIA ESTETICA EN LO QUE CONCIERNE A SU EXTERIORIZACION (VENTANAS Y PUERTAS) CON LAS DEMAS AREAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE OTROS PROPIETARIOS, DE MANERA QUE NO SE CUELGUEN O INSTALEN: REJAS, CARTELES, AFICHES, PUBLICIDAD, CORTINAS O PERSIANAS CON DISEÑOS OFENSIVOS O EN GENERAL CUALQUIER OTRO ELEMENTO QUE VAYA EN CONTRA DEL ORNATO ESTETICO DEL CONDOMINIO O QUE GENEREN MLESTAR ENTRE LOS DEMAS PROPIETARIOS.-----

ARTICULO 8 - TODA MODIFICACION A LOS ESPACIOS PEATONALES, VEHICULARES, PISCINAS, JARDINES Y ZONAS RECREACIONALES, O COLOCACION EN LOS MISMOS DE CUALQUIER OBJETO, DEBERA SER RESUELTA POR AL ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS CON EL VOTO DE 2/3 DE PROPIETARIOS PRESENTES, PREVIO ASESORAMIENTO TECNICO CORRESPONDIENTE.-----

ARTICULO 9 - LOS JUEGOS PARA NIÑOS, DEBERAN SER CONSERVADOS POR LOS MAYORES Y MENORES CON EL MAYOR CUIDADO. SE DEBERAN UTILIZAR LOS MISMOS DE ACUERDO A SU DESTINO NATURAL, Y DE ACUERDO A LA NATURALEZA. DE LOS DAÑOS CAUSADOS POR MENORES SERAN RESPONSABLES LOS PROPIETARIOS A QUIEN ESTE RELACIONADO EL INFRACTOR. EL PAGO DE REPARACIONES QUE HUBIERE NECESIDAD DE EFECTUAR, DEBERAN SER SATISFECHAS EN EL PLAZO Y CONDICIONES QUE SE ESTABLEZCA POR LA ADMINISTRACION O CONSEJO DIRECTIVO.-----

ARTICULO 10 - PARA COLOCAR CABLEADOS, ANTENAS, PLANTAS O ARBOLES DECORATIVOS, ASI COMO DE CUALQUIER OBJETO O ELEMENTO QUE PUEDA VARIAR LA ARMONIA ESTETICA DEL CONDOMINIO, DEBERAN CONTAR CON LA APROBACION DE LA ASAMBLEA GENERAL, CON EL FIN DE CUIDAR LAS CAÑERIAS, LOS MUROS Y PAREDES, ASI COMO LA LIMPIEZA DEL CONDOMINIO.-----

ARTICULO 11 - EL PROPIETARIO NO PODRA:-----

a) EMPLEAR LA CASA PARA OBJETOS CONTRARIOS A LA MORAL Y LAS BUENAS COSTUMERES.-----

b) SOLAMENTE SERAN PERMITIDOS ANIMALES DOMESTICOS COMUNES (EXPLICITAMENTE PERROS Y/O GATOS) DEBIENDO LOS MISMOS MANTENERSE DENTRO DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA. NO SE PERMITE LA TENENCIA DE ANIMALES QUE PRODUCEN MALOS OLORES O QUE EMITAN RUIDOS MOLESTOS, QUE IRRUMPAN LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMAS VECINOS.-----

c) VOLCAR CUERPOS EXTRAÑOS EN LAS CAÑERIAS DE DESAGÜE, LAVATORIOS, ETC. QUE PUEDEN OBSTRUIR LAS CAÑERIAS GENERALES. LAS REPARACIONES CORRESPONDIENTES, CORRERAN POR CUENTA DEL PROPIETARIO CAUSANTE DEL DESPERFECTO.-----

ARTICULO 12 - LA ADMINISTRACION O CONSEJO DIRECTIVO PODRA HACER OBSERVACIONES A LOS PROPIETARIOS QUE NO SE PREOCUPEN POR EL CUIDADO, CONSERVACION Y ASEO DE LAS AREAS Y BIENES DE SERVICIOS COMUNES QUE OCUPASE.-----

ARTICULO 13 - UNA VES APROBADO EL PRESENTE REGLAMENTO DE CONVIVENCIA SE ENTREGARA COPIA FIEL DEL MISMO A CADA PROPIETARIO.-----

ARTICULO 14 - EL PRESENTE REGLAMENTO, PODRA SER RATIFICADO, MODIFICADO O EXTINGUIDO CON EL VOTO CONFORME DE LAS 2/3 PARTES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.-----

A CONTINUACION TRES FIRMAS ILEGIBLES.-----

CONTRATO PRESTAMO HIPOTECARIO (BIEN NO INDEPENDIZADO, PROYECTO INTERBANK)-----

PRIMERA CLAUSULA ADICIONAL-----

LA PRESENTE CLAUSULA ADICIONAL Y SUS ANEXOS (HOJA RESUMEN, ANEXOS) (EN ADELANTE, CONTRATO) CONTIENEN LOS TERMINOS Y CONDICIONES QUE REGULAN EL OTORGAMIENTO DEL PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA (EN ADELANTE, PRESTAMO HIPOTECARIO) QUE INTERBANK, EL CLIENTE (EN ADELANTE, CLIENTE) Y EL FIADOR (EN ADELANTE, FIADOR) SE OBLIGAN A CUMPLIR. LOS DATOS DE IDENTIFICACION DEL CLIENTE, DOCUMENTO(S) DE IDENTIDAD Y DOMICILIO; ASI COMO LOS DEL FIADOR E INTERBANK Y LOS REPRESENTANTES DE ESTOS, CONSTAN DEL ANEXO 1. EL CONTRATO SE RIGE Y DEBERA SER INTERPRETADO CONFORME A LA LEGISLACION PERUANA VIGENTE A LA FECHA DE SU SUSCRIPCION (EN ADELANTE, LEY APLICABLE).-----

EL CONTRATO SE CELEBRA Y SUSCRIBE EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES CONTENIDOS EN LAS CLAUSULAS SIGUIENTES:-----

PRIMERA: OBJETO-----

1.1 INTERBANK OTORGARA AL CLIENTE -PREVIA EVALUACION Y CALIFICACION CREDITICIA- EL PRESTAMO HIPOTECARIO SOLICITADO POR ESTE, POR EL IMPORTE Y EN LAS CONDICIONES DETALLADAS EN EL ANEXO 2 Y LA HOJA RESUMEN, CON LA FINALIDAD EXCLUSIVA DE QUE EL IMPORTE DEL MISMO SEA DESTINADO POR EL CLIENTE PARA LA ADQUISICION DEL INMUEBLE DESCRITO EN EL ANEXO 1 (EN ADELANTE, INMUEBLE). EL IMPORTE DEL PRESTAMO HIPOTECARIO CONSIGNADO EN EL ANEXO 2 Y EN LA HOJA RESUMEN INCLUYE LOS GASTOS DE CARGO DEL CLIENTE, COMO CONSECUENCIA DEL OTORGAMIENTO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO, CUYO FINANCIAMIENTO HA SOLICITADO A INTERBANK.-----

1.2 EL CLIENTE E INTERBANK ACUERDAN FIJAR EL CONTENIDO NORMATIVO DEL CONTRATO SUJETANDOLO A LO ESTABLECIDO EN ESTE DOCUMENTO Y EN LAS CLAUSULAS GENERALES DE CONTRATACION PARA CONTRATOS DE PRESTAMO HIPOTECARIO, APROBADAS MEDIANTE RESOLUCION SBS NO. 325-2001. EMITIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS Y ADMINISTRADORAS PRIVADAS DE FONDOS DE PENSIONES (EN ADELANTE, SBS), EN LO QUE RESULTE APLICABLE. EN CASO DE DISCREPANCIA ENTRE LO ESTABLECIDO EN LAS REFERIDAS CLAUSULAS GENERALES DE CONTRATACION APROBADAS POR LA SBS Y ESTE CONTRATO, PRIMERA LO ESTABLECIDO EN ESTE CONTRATO.-----

1.3 EL CLIENTE DECLARA QUE EL INMUEBLE, ADQUIRIDO O A SER ADQUIRIDO POR ESTE EN VIRTUD DEL CONTRATO POR EL CUAL HA ADQUIRIDO O ADQUIRIRA LA PROPIEDAD DEL MISMO (EN ADELANTE, CONTRATO DE COMPRAVENTA), SE ENCUENTRA LIBRE DE TODA CARGA, GRAVAMEN Y, EN GENERAL, DE TODA AFECCION QUE PUDIESE LIMITAR O RESTRINGIR DE CUALQUIER FORMA EL DERECHO DE PROPIEDAD QUE

000017

HIDALGO

CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

POSEE O POSEERA SOBRE ESTE O LOS DERECHOS QUE RESPECTO DE DICHO BIEN POSEERA INTERBANK EN SU CALIDAD DE ACREEDOR HIPOTECARIO. -----

EN VISTA DE LA NATURALEZA DEL CONTRATO (INMUEBLE DE EXISTENCIA FUTURA), INTERBANK NO ASUMIRA RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LA CALIDAD, IDONEIDAD, ENTREGA O CUALQUIER OTRO FACTOR RELACIONADO AL INMUEBLE QUE EL CLIENTE HA ADQUIRIDO O ADQUIERA POR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA MEDIANTE EL PRESTAMO HIPOTECARIO. EN ESTE SENTIDO, LOS EVENTUALES RECLAMOS QUE EL CLIENTE PRESENTASE FRENTE A LA EMPRESA CONSTRUCTORA Y/O VENDEDORA Y/O PROMOTORA DEL INMUEBLE NO AFECTARA DE MODO ALGUNO LAS OBLIGACIONES QUE HAYA ASUMIDO MEDIANTE EL CONTRATO.

1.4 DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO EL CLIENTE SE OBLIGA FRENTE A INTERBANK A:-----

(a) PROPORCIONAR TODA LA INFORMACION QUE INTERBANK LE SOLICITE CON RELACION AL PRESTAMO HIPOTECARIO; ASI COMO A PERMITIR A INTERBANK EXAMINAR EL INMUEBLE.-----

(b) PRESTAR TODA LA COLABORACION NECESARIA PARA HACER EFECTIVA LA INSCRIPCION DE LA HIPOTECA EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL COMPETENTE; ASI COMO PARA LA EMISION DEL TITULO DE PRESTAMO HIPOTECARIO NEGOCIABLE (EN ADELANTE, TCHN). A TAL EFECTO, EL CLIENTE QUEDA OBLIGADO A OTORGAR TODA LA DOCUMENTACION QUE RESULTE NECESARIA PARA CONSTITUIR Y PERFECCIONAR LA HIPOTECA Y LA EMISION DEL TCHN ASI COMO AQUELLA QUE REQUIERA INTERBANK A FIN DE OBTENER LA INSCRIPCION DE LA HIPOTECA EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL COMPETENTE Y LA EMISION DEL TCHN.-----

(c) ABSTENERSE DE GRAVAR, AFECTAR, TRANSFERIR O, EN GENERAL, DE CELEBRAR ACTOS DE DISPOSICION SOBRE TODO O PARTE DEL INMUEBLE, SALVO QUE CUENTE CON EL CONSENTIMIENTO PREVIO DE INTERBANK, MANIFESTADO POR ESCRITO DE FECHA CIERTA. EN TAL CASO, INTERBANK TENDRA DERECHO A RECIBIR EL PRECIO POR LA VENTA DEL INMUEBLE, EL CUAL SERA APLICADO A LA AMORTIZACION DEL PRESTAMO HIPOTECARIO HASTA DONDE DICHO PRECIO ALCANCE.-----

SIN PERJUICIO DE LO ESTABLECIDO EN EL PARRAFO PRECEDENTE, EL CLIENTE SE OBLIGA A INCLUIR EN TODO CONTRATO O CONVENIO POR EL CUAL GRAVE, AFECTE, TRANSFIERA O, EN GENERAL, DISPONGA DEL INMUEBLE O EN VIRTUD DEL CUAL PROMETA REALIZAR CUALQUIERA DE LOS ACTOS ANTES REFERIDOS EN FAVOR DE UN TERCERO DISTINTO DE INTERBANK, UNA CLAUSELA EN VIRTUD DE LA CUAL DICHO TERCERO DECLARE CONOCER EL CONTENIDO DEL CONTRATO, Y RECONOZCA TODOS Y CADA UNO DE LOS DERECHOS QUE DE ESTE EMANAN EN FAVOR DE INTERBANK.-----

(d) MANTENER LA POSESION DEL INMUEBLE, SALVO QUE CUENTE CON EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DE INTERBANK.-----

(e) CONSERVAR EN BUEN ESTADO EL INMUEBLE Y NOTIFICAR A INTERBANK SOBRE CUALQUIER HECHO O CIRCUNSTANCIA QUE PUDIERA DETERIORAR O, EN GENERAL, AFECTAR NEGATIVAMENTE AL INMUEBLE O LOS DERECHOS DE INTERBANK CON RELACION A ESTE, DENTRO DE LOS TRES (3) DIAS HABILDES DE PRODUCIDO TAL HECHO O CIRCUNSTANCIA.-----

SEGUNDA: DECLARACIONES DEL CLIENTE Y DEL FIADOR-----

EL CLIENTE Y EL FIADOR DECLARAN EXPRESAMENTE QUE (I) INTERBANK HA CUMPLIDO CON PROPORCIONARLES, PREVIAMENTE A LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO, TODA LA INFORMACION NECESARIA SOBRE LAS CARACTERISTICAS, TERMINOS Y CONDICIONES DEL PRESTAMO HIPOTECARIO, LA MISMA QUE LES HA PERMITIDO TOMAR UNA DECISION ADECUADAMENTE INFORMADA RESPECTO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO, (II) LA INFORMACION PROPORCIONADA POR EL CLIENTE Y EL FIADOR EN LA SOLICITUD DE PRESTAMO HIPOTECARIO (EN ADELANTE, SOLICITUD) Y EN EL CONTRATO ES VERAZ EN SU TOTALIDAD, OBLIGANDOSE A MANTENERLA ACTUALIZADA, (III) HAN RECIBIDO DE INTERBANK LA HOJA RESUMEN, (IV) CONOCEN Y HAN PRESTADO SU CONSENTIMIENTO SOBRE LAS COMISIONES Y GASTOS APLICABLES AL PRESTAMO HIPOTECARIO QUE SE DETALLAN EN LA HOJA RESUMEN, INCLUYENDO LA COMISION Y GASTOS POR GESTION DE COBRANZA, EN CASO SE PRODUZCA CUALQUIER INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO; Y, (V) AUTORIZAN EN FORMA EXPRESA A INTERBANK A REALIZAR, DE CONSIDERARLO ESTE NECESARIO, LA GESTION DE COBRANZA EN SUS DOMICILIOS Y/O EN SUS CENTROS DE TRABAJO, SEA ESTA POR VIA TELEFONICA O ESCRITA DE CONFORMIDAD CON LA LEY APLICABLE-----

ASI MISMO, EL CLIENTE AUTORIZA EN FORMA EXPRESA A INTERBANK PARA QUE ESTE, UNA VEZ REALIZADO EL DESEMBOLSO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO, REMITA A SU DOMICILIO -EL MISMO QUE SE ENCUENTRA DETALLADO EN EL ANEXO 1- DOS (2) EJEMPLARES DE LA HOJA RESUMEN QUE CONSIGNE LA INFORMACION DEFINITIVA DEL PRESTAMO HIPOTECARIO, CALCULADA A LA FECHA DE DESEMBOLSO.-----

TERCERA: DESEMBOLSO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO -----
INTERBANK REALIZARA EL DESEMBOLSO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL ANEXO 1, CUMPLIDAS A SATISFACCION DE INTERBANK LAS CONDICIONES PRECEDENTES ESTABLECIDAS EN EL ANEXO 2. INTERBANK SE RESERVA EL DERECHO DE SUSPENDER EL DESEMBOLSO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO SI, POR ALGUN MOTIVO, VARIARAN DE MODO ADVERSO LAS CONDICIONES DEL MERCADO FINANCIERO Y/O LAS CONDICIONES POLITICAS, ECONOMICAS Y/O LEGALES LOCALES Y/O LA SITUACION FINANCIERA DEL CLIENTE Y/O EN GENERAL LAS CIRCUNSTANCIAS BAJO LAS CUALES FUE APROBADO EL PRESTAMO HIPOTECARIO, BASTANDO PARA FORMALIZAR DICHA SUSPENSION UNA COMUNICACION ESCRITA REMITIDA AL CLIENTE. EL EJERCICIO DE ESTE DERECHO POR PARTE DE INTERBANK NO GENERARA A FAVOR DEL CLIENTE DERECHO DE RECLAMAR PARA SI EL PAGO DE SUMA ALGUNA POR NINGUN CONCEPTO NI LA APLICACION DE PENALIDAD EN CONTRA DE INTERBANK.-----

CUARTA: PAGO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO -----

4.1 EL PRESTAMO HIPOTECARIO DEBERA SER PAGADO POR EL CLIENTE A INTERBANK EN LA MISMA MONEDA EN LA QUE LE FUE OTORGADO Y QUE CONSTA DEL ANEXO 2, MEDIANTE CUOTAS PERIODICAS EN EL PLAZO ESTIPULADO EN EL REFERIDO ANEXO 2. LA OPORTUNIDAD DE PAGO E IMPORTE DE LAS CUOTAS PERIODICAS SE ESTABLECEN EN EL CRONOGRAMA DE PAGOS DE LA HOJA RESUMEN (EN ADELANTE, CRONOGRAMA DE PAGOS). -----

4.2 EN CASO EL PRESTAMO HIPOTECARIO HAYA SIDO OTORGADO EN NUEVOS SOLES, CON LA FINALIDAD DE MANTENER EL MONTO DEL MISMO A VALOR CONSTANTE, EL PRESTAMO HIPOTECARIO PODRA, A SOLO CRITERIO DE INTERBANK, SER REAJUSTADO DE ACUERDO CON CUALQUIERA DE LOS INDICES DE REAJUSTE AUTOMATICO QUE FIJE EL BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERU. -----
EN LA EVENTUALIDAD DE QUE INTERBANK OPTASE POR REAJUSTAR EL MONTO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL PARRAFO PRECEDENTE, DEBERA COMUNICAR AL CLIENTE SU DECISION DE REALIZAR EL REAJUSTE CON LA ANTICIPACION PREVISTA EN LAS LEYES APLICABLES ADJUNTANDO A DICHA COMUNICACION EL NUEVO CRONOGRAMA DE PAGOS. -----



HIDALGO

CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

4.3 LAS CUOTAS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO INDICADAS EN EL CRONOGRAMA DE PAGOS, INCLUYEN, ADEMAS DEL IMPORTE CORRESPONDIENTE A LA AMORTIZACION DEL CAPITAL E INTERESES, LAS PRIMAS CORRESPONDIENTES AL PAGO DE LOS SEGUROS DE DESGRAVAMEN Y SOBRE EL INMUEBLE, ASI COMO EL IMPORTE DE LAS COMISIONES, GASTOS, TRIBUTOS Y DEMAS TARIFAS PACTADAS ENTRE EL CLIENTE E INTERBANK.-----

4.4 INTERBANK PODRA CONCEDER AL CLIENTE PERIODOS DE GRACIA, QUEDANDO EXPRESAMENTE CONVENIDO QUE LOS INTERESES GENERADOS DURANTE DICHO PERIODO PODRAN SER CAPITALIZADOS POR INTERBANK. EL PERIODO DE GRACIA SE CONSIGNA EN EL ANEXO 2.-----

4.5 EL CLIENTE TIENE DERECHO A EFECTUAR PAGOS ANTICIPADOS DEL SALDO DE CAPITAL DEL PRESTAMO HIPOTECARIO CON LA CONSIGUIENTE LIQUIDACION DE INTERESES AL DIA DE PAGO. PARA REALIZAR PAGOS ANTICIPADOS, EL CLIENTE DEBERA (I) COMUNICAR EXPRESAMENTE Y POR ESCRITO A INTERBANK SU VOLUNTAD DE REALIZAR EL PAGO ANTICIPADO; Y, (II) ENCONTRARSE AL DIA EN LAS OBLIGACIONES QUE EN VIRTUD AL CONTRATO MANTIENE FRENTE A INTERBANK.-----

4.6 INTERBANK ACEPTA EL PAGO ANTICIPADO SIN PAGO DE PENALIDAD ALGUNA. SIN PERJUICIO DE ELLO INTERBANK COBRARA LA COMISION Y/O LOS GASTOS QUE LE GENERE EL PAGO ANTICIPADO, LOS MISMOS QUE SE DETALLAN EN LA HOJA RESUMEN.-----

4.7 EN CASO DE PAGOS ANTICIPADOS, EL CLIENTE PODRA OPTAR ENTRE REDUCIR EL MONTO O NUMERO DE LAS CUOTAS, DEBIENDO REALIZAR DICHA INDICACION EN FORMA ESCRITA AL MOMENTO DE COMUNICAR SU INTENCION DE REALIZAR EL PAGO ANTICIPADO; CASO CONTRARIO, EL PAGO REDUCIRA EL MONTO DE LAS CUOTAS SIN REDUCIR EL NUMERO DE LAS MISMAS.-----

4.8 LOS PAGOS ANTICIPADOS PODRAN SER REALIZADOS POR EL CLIENTE LUEGO DEL PAGO DE LA PRIMERA CUOTA DEL CRONOGRAMA DE PAGOS Y CUANTAS VESES LO ESTIME CONVENIENTE Y DEBERAN SER POR MONTOS IGUALES O SUPERIORES A US\$ 1,000.00 (MIL Y 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) O SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL.-----

4.9 EL IMPORTE PRODUCTO DEL PAGO ANTICIPADO SERA APLICADO DIRECTAMENTE AL CAPITAL DEL PRESTAMO HIPOTECARIO.-----

4.10 EFECTUADO UN PAGO ANTICIPADO PARCIAL POR PARTE DEL CLIENTE, INTERBANK REMITIRA AL CLIENTE EL NUEVO CRONOGRAMA DE PAGOS DE LAS CUOTAS PENDIENTES DE VENCIMIENTO, MANTENIENDO EL PLAZO Y REDUCIENDO EL IMPORTE DE CADA CUOTA O, SIN VARIAR EL IMPORTE DE LAS CUOTAS, REDUCIENDO EL PLAZO PACTADO ORIGINALMENTE.-----

QUINTA: COMPENSACION-----
5.1 EN CASO DE INCUMPLIMIENTO Y MIENTRAS EXISTAN OBLIGACIONES PENDIENTES DEL CLIENTE DERIVADAS DEL CONTRATO, INTERBANK QUEDA AUTORIZADO A RETENER O APLICAR A LA AMORTIZACION Y CANCELACION DE LO ADEUDADO TODA SUMA O VALOR QUE POR CUALQUIER RAZON TENGA EN SU PODER Y ESTE DESTINADA PARA EL CLIENTE Y/O PARA EL FIADOR.-----

5.2 LOS VALORES QUE NO PUEDAN SER REDIMIDOS POR INTERBANK SERAN VENDIDOS POR ESTE DIRECTAMENTE, SIN MAS FORMALIDAD QUE LA PRESENTE AUTORIZACION, SIN BASE Y AL MEJOR POSTOR, RECURRIENDO DE SER NECESARIO A CUALQUIER INTERMEDIARIO DE VALORES AUTORIZADO; LIBRE DE RESPONSABILIDAD POR SU COTIZACION, PRECIO Y/O TIPO DE CAMBIO, SIENDO SUFICIENTE QUE EN FORMA PREVIA INTERBANK COMUNIQUE DE TAL DECISION AL CLIENTE Y/O AL FIADOR.-----

5.3 EN CASO EL PRESTAMO HIPOTECARIO HAYA SIDO OTORGADO EN MONEDA DISTINTA A LA EXISTENTE EN LAS CUENTAS O DEPOSITOS DEL CLIENTE Y/O DEL FIADOR, LOS CAMBIOS SE HARAN AL TIPO DE CAMBIO VENTA O, EN SU CASO, COMPRA VIGENTE EN INTERBANK Y QUE ESTE DETERMINE, SIN RESPONSABILIDAD.-----

SEXTA: TASAS DE INTERES, COMISIONES, GASTOS, PRIMAS DE SEGUROS Y OTRAS TARIFAS-----

6.1 EL IMPORTE DE LAS OBLIGACIONES ADEUDADAS POR EL CLIENTE EN VIRTUD AL PRESTAMO HIPOTECARIO, DEVENGARA DIARIAMENTE EL INTERES COMPENSATORIO A LA TASA EFECTIVA ANUAL QUE, DE CONFORMIDAD CON LA LEY APLICABLE INTERBANK LIBREMENTE FIJE, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA DETALLADA EN EL ANEXO 2 Y LA HOJA RESUMEN.-----

6.2 EN CASO EL CLIENTE NO PAGARA EN LA FECHA CONVENIDA UNA (1) O MAS CUOTAS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO, INTERBANK PODRA APLICAR A LOS IMPORTES NO CANCELADOS OPORTUNAMENTE, ADICIONALMENTE AL INTERES COMPENSATORIO, EL INTERES MORATORIO CORRESPONDIENTE A LA TASA EFECTIVA ANUAL QUE, DE CONFORMIDAD CON LA LEY APLICABLE INTERBANK LIBREMENTE FIJE, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA DETALLADA EN LA HOJA RESUMEN; ASI COMO LAS COMISIONES Y/O GASTOS A QUE HUBIERA LUGAR, LOS CUALES SE ENCUENTRAN DETALLADOS EN LA HOJA RESUMEN.-----

6.3 LAS COMISIONES, GASTOS, PRIMAS DE SEGURO, TRIBUTOS Y DEMAS TARIFAS PACTADAS ENTRE EL CLIENTE E INTERBANK SE ENCUENTRAN SEÑALADAS EN LA HOJA RESUMEN.-----

6.4 INTERBANK PONDRÁ A DISPOSICION DEL CLIENTE TODA LA INFORMACION REFERENTE AL CONTRATO, SUS SERVICIOS, PRODUCTOS Y CAMPAÑAS PROMOCIONALES, TASAS DE INTERES, COMISIONES, GASTOS Y CUALQUIER OTRO CONCEPTO APLICABLE AL PRESENTE CONTRATO A TRAVES DE CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES MEDIOS: (I) CARTILLAS INFORMATIVAS, (II) ATENCION PERSONAL AL CLIENTE EN LAS OFICINAS DE INTERBANK, (III) AVISOS EN LA PAGINA WEB DE INTERBANK (WWW.INTERBANK.COM.PE), (IV) ANUNCIOS PUBLICOS EN LAS OFICINAS DE INTERBANK, (V) COMUNICACIONES DIRECTAS; Y A SU DISCRECION, (VI) A TRAVES DE LA UTILIZACION DE MEDIOS MASIVOS DE COMUNICACION.-----

SEPTIMA: MODIFICACION DE LAS CONDICIONES CONTRACTUALES-----
7.1 INTERBANK SE RESERVA EL DERECHO DE MODIFICAR EN CUALQUIER MOMENTO LAS CONDICIONES CONTRACTUALES, INCLUYENDO LAS TASAS DE INTERES COMPENSATORIO, DE INTERES MORATORIO, LA MONEDA DEL FINANCIAMIENTO, LAS COMISIONES Y GASTOS CUANDO, A CRITERIO DE INTERBANK (I) OCURRA UN INCREMENTO (A) EN EL COSTO TOTAL EFECTIVO DE LAS OPERACIONES ACTIVAS EN LA MONEDA DEL FINANCIAMIENTO, O (B) PARA LA OBTENCION DE PRESTAMOS POR PARTE DE LAS ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL O EXTRANJERO; (II) SE MODIFIQUE EL REGIMEN TRIBUTARIO, LEGAL Y POLITICO VIGENTE DE FORMA TAL QUE ELLO GENERE UN EFECTO ADVERSO O COSTO ADICIONAL A INTERBANK CON RELACION A LAS OPERACIONES DE PRESTAMO HIPOTECARIO QUE ESTE EFECTUA; Y/O, (III) EN CUMPLIMIENTO DE LAS POLITICAS CORPORATIVAS Y DE RIESGO DETERMINADAS POR INTERBANK PARA EL OTORGAMIENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS.-----

7.2 CUALQUIER MODIFICACION Y LA FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA MISMA SERA INFORMADA AL CLIENTE POR ANUNCIOS PUBLICOS EN LAS OFICINAS DE INTERBANK O MEDIANTE COMUNICACION ESPECIAL ESCRITA O A TRAVES DE CUALQUIER OTRO MEDIO QUE DETERMINE INTERBANK DE CONFORMIDAD



HIDALGO

CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

CON LA LEY APLICABLE,-----
SI SE TRATA DE INCREMENTOS EN LAS TASAS DE INTERES O SI LA MODIFICACION ES CON RELACION A LAS COMISIONES Y GASTOS, REPRESENTANDO UN INCREMENTO RESPECTO DE LO PACTADO, INTERBANK COMUNICARA AL CLIENTE LA MODIFICACION CON UNA ANTICIPACION NO MENOR A QUINCE (15) DIAS CALENDARIO. LAS MODIFICACIONES AL CONTRATO DISTINTAS A TASAS DE INTERES, COMISIONES Y GASTOS SERAN INFORMADAS AL CLIENTE EN FORMA PREVIA A SU APLICACION CON UNA ANTICIPACION NO MENOR DE TREINTA (30) DIAS CALENDARIO. EN CUALQUIER CASO, LA COMUNICACION INDICARA EL MOMENTO A PARTIR DEL CUAL LA MODIFICACION ENTRARA EN VIGENCIA.-----

7.3 EN CASO CORRESPONDA, CONFORME A LA LEY APLICABLE, INTERBANK REMITIRA LAS MODIFICACIONES AL CRONOGRAMA DE PAGOS AL DOMICILIO DEL CLIENTE, CON LA ANTICIPACION PREVISTA EN LA LEY APLICABLE, INCLUYENDO EL COSTO EFECTIVO ANUAL QUE CORRESPONDA POR EL SALDO REMANENTE DE LA OPERACION CREDITICIA, QUE SE IDENTIFICARA COMO "COSTO EFECTIVO ANUAL REMANENTE".-----

OCTAVA: MORA AUTOMATICA-----
EN CASO EL CLIENTE NO CUMPLA CON PAGAR SUS CUOTAS PERIODICAS EN LAS FECHAS PREVISTAS EN EL CRONOGRAMA DE PAGOS, EL CLIENTE INCURRIRA EN MORA AUTOMATICA, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO POR EL INCISO 1 DEL ARTICULO 1333 DEL CODIGO CIVIL, SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO O INTIMACION ALGUNA POR PARTE DE INTERBANK Y, POR TANTO, LAS SUMAS NO PAGADAS DEVENGARAN ADEMÁS DE LOS INTERESES COMPENSATORIOS, INTERESES MORATORIOS. LA TERMINACION O PRECLUSION DE LOS PLAZOS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO Y/O RESOLUCION DEL CONTRATO POR CAUSA DE LA MORA INCURRIDA, SERA COMUNICADA AL CLIENTE POR ESCRITO.-----

NOVENA: HIPOTECA Y TCHN-----
9.1 DE LA HIPOTECA: A FIN DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS DESCRITAS EN EL ANEXO 3 DE ESTE DOCUMENTO (EN ADELANTE, OBLIGACIONES GARANTIZADAS), EL CLIENTE CONSTITUYE A FAVOR DE INTERBANK PRIMERA Y PREFERENTE GARANTIA HIPOTECARIA SOBRE EL INMUEBLE, POR PLAZO INDEFINIDO Y EN TANTO SUBSISTA UNA CUALESQUIERA DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS (EN ADELANTE, HIPOTECA), HASTA POR LA SUMA INDICADA EN EL ANEXO 1 (EN ADELANTE, MONTO DEL GRAVAMEN).-----

DADO QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCION, LA CONSTITUCION DE LA HIPOTECA SE ENCUENTRA SUJETA A LA CONDICION DE QUE EL INMUEBLE EXISTA, LO CUAL QUEDARA ACREDITADO CON LA APERTURA DE SU PARTIDA REGISTRAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL COMPETENTE; Y CUYA UBICACION, AREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS SON LAS QUE CORREN INSCRITAS, TAL Y COMO CONSTAN EN LAS COPIAS LITERALES DE DOMINIO QUE SE ADJUNTARAN A LOS PARTES NOTARIALES AL SOLICITAR LA INSCRIPCION DE LOS ACTOS OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO, Y CON CUYO CONTENIDO LAS PARTES EXPRESAN DESDE YA SU PLENA CONFORMIDAD.-----

EL CLIENTE DECLARA Y ACEPTA EXPRESAMENTE QUE LA HIPOTECA SE EXTIENDE A TODO LO QUE DE HECHO O POR DERECHO CORRESPONDA O PUEDA PERTENECER AL INMUEBLE Y COMPRENDE TODAS LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES QUE PUDIEREN EXISTIR SOBRE EL MISMO, O BIENES QUE PUDIERAN EN EL FUTURO EDIFICARSE SOBRE EL INMUEBLE; Y EN SU CASO EL SUELO, SUBSUELO Y SOBRESUELO, COMPRENDIENDO ADEMÁS SUS PARTES INTEGRANTES, ACCESORIOS, INSTALACIONES Y EN GENERAL, TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA Y EN LA MAS AMPLIA EXTENSION A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 1101 DEL CODIGO CIVIL. QUEDAN ASIMISMO AFECTADAS EN FAVOR DE INTERBANK LAS MEJORAS QUE PUDIERAN INTRODUCIRSE EN EL INMUEBLE Y LOS FRUTOS Y RENTAS QUE ESTOS PRODUZCAN, LOS MISMOS QUE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL CLIENTE PODRAN SER RECAUDADOS DIRECTAMENTE POR INTERBANK, PARA APLICARLOS AL PAGO DE LO QUE SE LE ADEUDASE.-----

9.2 DEL TCHN: EL CLIENTE DESDE YA ACEPTA Y SOLICITA AL REGISTRO COMPETENTE QUE A SIMPLE PETICION DE INTERBANK -EN VIRTUD AL PODER IRREVOCABLE CONTENIDO EN LA CLAUSELA DECIMOSEPTIMA DE ESTE CONTRATO-, SOBRE LA BASE DE LA HIPOTECA, EMITA UN TCHN Y ENTREGUE EL MISMO DIRECTAMENTE A INTERBANK, SIN NECESIDAD DE ENDOSO DEL MISMO POR PARTE DEL CLIENTE. -- SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, EL CLIENTE AUTORIZA EXPRESA E IRREVOCABLEMENTE A INTERBANK A QUE ESTE EMITA EL TCHN DE ACUERDO CON LA LEY APLICABLE.-----

EL CLIENTE FACULTA A INTERBANK A COMPLETAR EL TCHN CON LA INFORMACION Y DE ACUERDO CON LAS CONDICIONES DEL PRESTAMO HIPOTECARIO Y LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY APLICABLE.-----

DECIMA: VALORIZACION-----
10.1 PARA EL CASO DE EJECUCION JUDICIAL DEL PRESTAMO HIPOTECARIO Y POSTERIOR REMATE DEL INMUEBLE, EL INMUEBLE SE VALORIZA EN LA SUMA QUE SE INDICA EN EL ANEXO 1 (EN ADELANTE, VALOR DE TASACION), CORRESPONDIENDO DICHO VALOR, AL VALOR DE REALIZACION DE LA VALUACION EFECTUADA POR PERITO TASADOR INSCRITO EN EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES (REPEV) DE LA SBS QUE DESIGNA INTERBANK.-----

10.2 EN CASO (I) INTERBANK TENGA INDICIOS RAZONABLES PARA SUPONER QUE EL INMUEBLE SE HA DEPRECIADO O DETERIORADO A UN PUNTO TAL QUE SE ENCUENTRE EN PELIGRO LA RECUPERACION DEL PRESTAMO HIPOTECARIO; O, (II) SE HUBIESE DEVALUADO LA MONEDA EN LA CUAL SE HA OTORGADO EL PRESTAMO HIPOTECARIO DE TAL MANERA QUE EL VALOR DE TASACION NO REPRESENTA EL VALOR DEL INMUEBLE; O, (III) CUANDO ASI LO DETERMINE INTERBANK DE ACUERDO A SUS POLITICAS CORPORATIVAS O DE RIESGOS, LAS PARTES ACUERDAN QUE EL VALOR DE TASACION PODRA SER ACTUALIZADO MEDIANTE UNA (1) O MAS TASACIONES POSTERIORES EFECTUADAS POR PERITO TASADOR INSCRITO EN EL REPEV DE LA SBS, CUYO COSTO SERA ASUMIDO INTEGRAMENTE POR EL CLIENTE. EL CLIENTE ASUME LA OBLIGACION DE FACILITAR EL LIBRE ACCESO AL INMUEBLE AL TASADOR QUE DESIGNA INTERBANK.-----

UNDECIMA: TITULIZACION Y CESION-----
11.1 INTERBANK PODRA CEDER A FAVOR DE UN TERCERO, TOTAL O PARCIALMENTE Y EN CUALQUIER MOMENTO, LOS DERECHOS, OBLIGACIONES, SU POSICION CONTRACTUAL Y EN GENERAL, CUALQUIER SITUACION JURIDICA DERIVADA DEL CONTRATO, INCLUSO CON LA FINALIDAD DE LLEVAR A CABO PROCESOS DE TITULIZACION. EL CLIENTE RECONOCE Y ACEPTA QUE INTERBANK PODRA CEDER SUS DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO, YA SEA MEDIANTE UNA CESION DE DERECHOS O MEDIANTE LA CONSTITUCION DE PATRIMONIO AUTONOMO PARA EFECTOS DE SU TITULIZACION, FIDUCIARIO O MECANISMOS SIMILARES, VENTA DE CARTERA, EMISION DE INSTRUMENTOS -INCLUYENDO EL TCHN- O



CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

BONOS HIPOTECARIOS Y/O CUALQUIER OTRA FORMA PERMITIDA POR LA LEY APLICABLE, A LO QUE EL CLIENTE PRESTA DESDE AHORA Y POR EL PRESENTE DOCUMENTO SU CONSENTIMIENTO EXPRESO E IRREVOCABLE, INCLUYENDO LAS CORRESPONDIENTES A LAS GARANTIAS QUE PUDIERE HABER CONSTITUIDO A FAVOR DE INTERBANK EN RESPALDO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS, SIENDO PARA ELLO SUFICIENTE QUE INTERBANK COMUNIQUE AL CLIENTE LA IDENTIDAD DEL NUEVO ACREEDOR O TITULAR DE LOS DERECHOS Y GARANTIAS CEDIDOS.=====

11.2 EL CLIENTE NO PODRA CEDER EN TODO O PARTE LA TITULARIDAD DE SUS DERECHOS, OBLIGACIONES U OTRAS SITUACIONES JURIDICAS BAJO EL CONTRATO, SALVO CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DE INTERBANK.=====

DUODECIMA: SEGUROS =====
12.1 DEL SEGURO CONTRA TODO RIESGO: DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESTAMO HIPOTECARIO, EL CLIENTE SE OBLIGA A CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE UN SEGURO CONTRA LOS RIESGOS QUE CORRA EL INMUEBLE, A SATISFACCION DE INTERBANK Y TRANSFERIR A INTERBANK SU DERECHO A LA INDEMNIZACION QUE DEBE PAGAR LA ASEGURADORA EN CASO DE SINIESTRO, PARA CUYO EFECTO LE ENTREGARA LA POLIZA DEBIDAMENTE ENDOSADA DE MANERA QUE INTERBANK COBRE EL IMPORTE DE LA INDEMNIZACION Y LO APLIQUE A LA AMORTIZACION DE LO QUE SE LE ADEUDASE.=====
INTERBANK QUEDA FACULTADO, POR CUENTA DEL CLIENTE, A CONTRATAR, RENOVAR Y/O MANTENER VIGENTE LA RESPECTIVA POLIZA DE SEGURO, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL CLIENTE DE LA OBLIGACION QUE ASUME SEGUN EL PARRAFO ANTERIOR, DEBIENDO EN ESE CASO EL CLIENTE REEMBOLSAR A INTERBANK DE INMEDIATO LOS PAGOS REALIZADOS; O, EN CASO INTERBANK ACEPTARA FINANCIARLA, EL CLIENTE AUTORIZA A INTERBANK, CON SU FIRMA EN EL CONTRATO, A INCLUIR EL COSTO TOTAL DE LA POLIZA TOMADA EN LAS CUOTAS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO. LA FALTA DE CONTRATACION O RENOVACION DE LA POLIZA DE SEGURO POR PARTE DE INTERBANK, NO GENERA PARA ESTE RESPONSABILIDAD ALGUNA; PUES EL CLIENTE DECLARA CONOCER QUE LA RESPONSABILIDAD POR ELLO LE CORRESPONDE A EL.=====

LAS CONDICIONES DE LA POLIZA DE SEGURO DE QUE TRATA ESTA CLAUSULA, CUYO UNICO BENEFICIARIO SERA INTERBANK, CON EL DETALLE DE LA SUMA ASEGURADA, LOS RIESGOS NO CUBIERTOS O EXCLUIDOS Y QUE IMPONEN EL PAGO POR CUENTA DEL CLIENTE DE UNA FRANQUICIA DEDUCIBLE EN EL EVENTO DE SINIESTRO, CONSTAN EN EL DOCUMENTO QUE EL CLIENTE DECLARA CONOCER Y ACEPTAR, POR LO QUE EN CASO DE OCURRIR UN SINIESTRO NO AMPARADO POR LA POLIZA CONTRATADA O DE LIMITACIONES O EXCLUSIONES IMPUESTAS POR LA COMPANIA DE SEGUROS, INTERBANK NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD.=====

12.2 DEL SEGURO DE DESGRAVAMEN: DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO, EL CLIENTE SE OBLIGA A CONTRATAR Y MANTENER VIGENTE UN SEGURO DE DESGRAVAMEN, SIENDO BENEFICIARIO DE LA POLIZA EXCLUSIVAMENTE INTERBANK, QUIEN EN CASO DE FALLECIMIENTO DEL CLIENTE Y/O DE LAS PERSONAS ASEGURADAS, COBRARA DIRECTAMENTE LA INDEMNIZACION QUE DEBA PAGAR LA COMPANIA DE SEGUROS PARA APLICARLO HASTA DONDE ALCANCE A LA AMORTIZACION Y/O CANCELACION DE LO ADEUDADO.=====
SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACION QUE ASUME EL CLIENTE, INTERBANK PODRA CONTRATAR, RENOVAR Y/O MANTENER VIGENTE LA POLIZA DE SEGURO DE DESGRAVAMEN ANTES SEÑALADA ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL CLIENTE, Y, EN TAL CASO, ESTE DEBERA REEMBOLSAR A INTERBANK DE INMEDIATO LOS PAGOS REALIZADOS; O, EN CASO QUE INTERBANK ACEPTARA FINANCIARLA, EL CLIENTE AUTORIZA A INTERBANK, CON SU FIRMA EN EL CONTRATO, A INCLUIR EL COSTO TOTAL DE LA POLIZA TOMADA EN LAS CUOTAS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO. LA FALTA DE CONTRATACION O RENOVACION DE LA POLIZA DE SEGURO POR PARTE DE INTERBANK, NO GENERA PARA ESTE RESPONSABILIDAD ALGUNA; PUES EL CLIENTE DECLARA CONOCER QUE LA RESPONSABILIDAD POR ELLO LE CORRESPONDE A EL.=====

LAS CONDICIONES DE LA POLIZA DE DESGRAVAMEN CUYO UNICO BENEFICIARIO SERA INTERBANK, CON EL DETALLE DE LOS RIESGOS NO CUBIERTOS O EXCLUIDOS, CONSTAN EN EL DOCUMENTO QUE EL CLIENTE DECLARA CONOCER Y ACEPTAR.=====

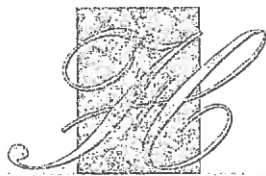
EL CLIENTE HA SUSCRITO UNA DECLARACION DE SALUD, BAJO JURAMENTO QUE ES VERAZ, COMPLETA Y EXACTA, POR LO QUE SEÑALA QUE CUMPLE CON LAS CONDICIONES DE LA POLIZA Y LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR ELLA Y QUE A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ESTA MINUTA ORIGINE, ESTARA TAMBIEN COMPRENDIDO DENTRO DE LAS CONDICIONES Y REQUISITOS DE LA POLIZA, POR LO QUE ESTE PRESTAMO QUEDARA EN SU CASO, CUBIERTO POR EL SEGURO DE DESGRAVAMEN. ESTA DECLARACION LA FORMULA CONOCIENDO QUE EN CASO CONTRARIO, ASI COMO EN AQUELLOS OTROS CASOS EN QUE NO SE CUMPLAN LAS CONDICIONES Y REQUISITOS DE LAS CONDICIONES DE LA POLIZA QUE DECLARA RECIBIR Y CONOCER EN SU INTEGRIDAD, SE PERDERA EL DERECHO A LA INDEMNIZACION QUE DEBA PAGAR LA COMPANIA DE SEGUROS POR EL PRESTAMO HIPOTECARIO, CON LOS EFECTOS CONSIGUIENTES PARA EL CLIENTE Y/O SUS HEREDEROS, QUIENES ASUMIRAN EL PAGO DE LO ADEUDADO A INTERBANK HASTA EL LIMITE DE LA MASA HEREDITARIA, CONFORME A LA LEY APLICABLE. =====

12.3 QUEDA ESTABLECIDO ENTRE LAS PARTES QUE SI POR CUALQUIER CAUSA O CIRCUNSTANCIA, LOS SEGUROS TOMADOS POR INTERBANK, A QUE SE REFIERE ESTE CONTRATO FUEREN VARIADOS, MODIFICADOS, O INCLUSO SUPRIMIDOS, INTERBANK LO COMUNICARA AL CLIENTE MEDIANTE AVISO ESCRITO TAN PRONTO COMO TENGA CONOCIMIENTO, A FIN DE QUE EL CLIENTE TOMA DEBIDA NOTA DE TALES CAMBIOS Y/O SUPRESIONES Y DE TODAS SUS IMPLICANCIAS Y CONSECUENCIAS. ADEMAS, SI LAS VARIACIONES CONSISTIERAN EN NUEVOS REQUERIMIENTOS A SER CUMPLIDOS O PRESENTADOS POR EL CLIENTE, O NUEVOS RIESGOS EXCLUIDOS U OTROS, EL CLIENTE SE OBLIGA A SATISFACERLOS Y/O A CUMPLIRLOS, BAJO SU EXCLUSIVA DECISION Y RESPONSABILIDAD DE QUEDAR DESPROTEGIDO DEL SEGURO CORRESPONDIENTE.=====

DECIMOTERCERA: FIANZA=====

13.1 EN VIRTUD A ESTA CLAUSULA, Y CON LA FINALIDAD DE GARANTIZAR LAS OBLIGACIONES DESCRITAS EN EL NUMERAL SIGUIENTE, EL FIADOR OTORGA EN FAVOR DE INTERBANK FIANZA SOLIDARIA, IRREVOCABLE, ILIMITADA, INCONDICIONAL, INDIVISIBLE, DE REALIZACION AUTOMATICA A SOLO REQUERIMIENTO DE INTERBANK, CON RENUNCIA AL BENEFICIO DE EXCUSION Y A LOS SEÑALADOS EN LOS ARTICULOS 1899 Y 1902 DEL CODIGO CIVIL (EN ADELANTE, FIANZA).=====

13.2 LA FIANZA ES OTORGADA POR EL FIADOR CON LA FINALIDAD DE GARANTIZAR EL FIEL Y OPORTUNO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO DE CARGO DEL CLIENTE QUE PUDIERAN SURGIR EN CASO QUE INTERBANK, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL (K) DEL NUMERAL 15.1 DE LA CLAUSULA DECIMOQUINTA, DE POR VENCIDOS TODOS LOS PLAZOS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO EN FORMA



NOTARIA DE LIMA

CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

ANTICIPADA =====

13.3 EL PLAZO DE LA FIANZA ES INDEFINIDO Y SE MANTENDRA VIGENTE RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES DESCRITAS EN EL NUMERAL PRECEDENTE, HASTA EL MOMENTO EN EL QUE SE VERIFIQUEN ACUMULATIVAMENTE LOS SIGUIENTES HECHOS:=====

13.3.1 LA ENTREGA OPORTUNA DEL INMUEBLE CONSTRUIDO DE CONFORMIDAD CON LA DESCRIPCION Y ESPECIFICACIONES TECNICAS PREVISTAS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. EL VALOR DE TASACION DEBERA SER A SATISFACCION DE INTERBANK,=====

13.3.2 LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL COMPETENTE DE LA DECLARATORIA DE FABRICA, REGLAMENTO INTERNO -DE SER EL CASO- E INDEPENDIZACION DEL INMUEBLE, LO QUE SE ACREDITARA ANTE INTERBANK CON LA COPIA LITERAL CORRESPONDIENTE; Y,=====

13.3.3 LA INSCRIPCION DE LA HIPOTECA A FAVOR DE INTERBANK EN LA PARTIDA DEFINITIVA DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL COMPETENTE CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE.=====

13.4 INTERBANK DEJA CONSTANCIA QUE CUMPLIDAS LAS CONDICIONES ANTES INDICADAS EN LOS NUMERALES 13.3.1, 13.3.2 Y 13.3.3 PRECEDENTES, LA FIANZA QUEDARA EXTINGUIDA.=====

DECIMO CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE=====

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, EL FIADOR SE ENCUENTRA OBLIGADO -ENTRE OTROS- A (I) TERMINAR Y ENTREGAR OPORTUNAMENTE EL INMUEBLE AL CLIENTE CONFORME A LA DESCRIPCION Y ESPECIFICACIONES TECNICAS PREVISTAS EN DICHO DOCUMENTO; Y, (II) OBTENER LA INSCRIPCION DE LA DECLARATORIA DE FABRICA, REGLAMENTO INTERNO -DE SER EL CASO- E INDEPENDIZACION DEL INMUEBLE EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL COMPETENTE.=====

DECIMO QUINTA: ACELERACION DE PLAZOS Y RESOLUCION=====

15.1 INTERBANK PODRA RESOLVER DE PLENO DERECHO EL CONTRATO, DESDE LA FECHA QUE SEÑALE, MEDIANTE AVISO ESCRITO AL CLIENTE Y SIN NECESIDAD DE DECLARACION JUDICIAL NI PLAZO ANTICIPADO PREVIO, DAR POR VENCIDOS TODOS LOS PLAZOS Y PROCEDER AL COBRO DEL INTEGRO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO PENDIENTE DE PAGO DISPONIENDO EL PAGO INMEDIATO DEL IMPORTE QUE ARROJE LA LIQUIDACION PRACTICADA POR INTERBANK; Y EN SU OPORTUNIDAD, INICIAR EL PROCESO EJECUTIVO DE OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO Y/O EJECUTAR LA HIPOTECA, EN CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES CASOS, CADA UNO, UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO:=====

(a) SI EL CLIENTE INCUMPLE CON SU OBLIGACION DE PAGO DE DOS (2) O MAS CUOTAS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO, SUCESIVAS O NO, EN LA FORMA Y PLAZO PREVISTA EN EL CRONOGRAMA DE PAGOS, O SI INCUMPLE CUALQUIERA DE SUS OBLIGACIONES CON INTERBANK, EN ESPECIAL LAS DE PAGO, PROVENIENTES DE ESTE U OTROS CONTRATOS, =====

(b) SI EL CLIENTE NO CONSTITUYE LA HIPOTECA,=====

(c) SI EL CLIENTE GRAVA, AFECTA, TRANSFIERE O, EN GENERAL, CELEBRA ACTOS DE DISPOSICION SOBRE TODO O PARTE DEL INMUEBLE SIN CONTAR CON EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y DE INTERBANK MANIFESTADO POR ESCRITO DE FECHA CIERTA,=====

(d) SI EL CLIENTE NO INCLUYE EN TODO CONTRATO O CONVENIO POR EL CUAL GRAVE, AFECTE, TRANSFIERA O, EN GENERAL, DISPONGA DEL INMUEBLE O EN VIRTUD DEL CUAL PROMETA REALIZAR CUALQUIERA DE LOS ACTOS ANTES REFERIDOS EN FAVOR DE UN TERCERO DISTINTO DE INTERBANK, CLAUSULA EN VIRTUD DE LA CUAL DICHO TERCERO DECLARE CONOCER EL CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO, Y RECONOZCA TODOS Y CADA UNO DE LOS DERECHOS QUE DE ESTE EMANAN EN FAVOR DE INTERBANK, Y NO HUBIESE SUBSANADO DICHO INCUMPLIMIENTO DENTRO DE LOS CINCO (5) DIAS HABILES SIGUIENTES CONTADOS A PARTIR DE LA VERIFICACION DEL INCUMPLIMIENTO,=====

(e) SI EL INMUEBLE SE HUBIESE DEPRECIADO O DETERIORADO A PUNTO TAL QUE SE ENCUENTRE EN PELIGRO LA RECUPERACION DEL PRESTAMO HIPOTECARIO, SEGUN OPINION DE PERITO TASADOR DESIGNADO POR INTERBANK E INSCRITO EN EL REPEV DE LA SBS,=====

(f) SI A LA FECHA DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO, RESULTARA QUE EL CLIENTE PADECIA DE ENFERMEDAD GRAVE PREEXISTENTE O, EN SU CASO, SI LA DECLARACION DE SALUD QUE FORMULO PARA LA CONTRATACION DEL SEGURO DE DESGRAVAMEN NO FUESE CIERTA O EXACTA Y ELLO DETERMINE LA IMPOSIBILIDAD, DEJE O PUEDA DEJAR SIN EFECTO EN CUALQUIER MOMENTO, EL SEGURO DE DESGRAVAMEN CONTRATADO,=====

(g) SI SE SOLICITA ANTE LAS AUTORIDADES COMPETENTES LA DECLARACION DE INSOLVENCIA, QUIEBRA O LA SOLICITUD PARA LA SUSPENSION GENERAL DE LOS PAGOS DEL CLIENTE,=====

(h) SI UN TERCERO TRABA EMBARGO SOBRE EL INMUEBLE O EN CASO QUE EL CLIENTE SEA DEMANDADO RESPECTO A LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE,=====

(i) SI EL CLIENTE CEDE LA POSESION DEL INMUEBLE SIN CONTAR CON LA AUTORIZACION PREVIA Y POR ESCRITO DE INTERBANK,=====

(j) SI SE DETECTA LA FALSEDAD EN LA INFORMACION CONTENIDA EN LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS POR EL CLIENTE PARA EFECTOS DEL OTORGAMIENTO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO. =====

(k) EN CASO EL INMUEBLE NO LLEGARA A EXISTIR, NO FUERA TERMINADO Y/O ENTREGADO CONFORME A LOS TERMINOS, CONDICIONES, DESCRIPCION Y ESPECIFICACIONES TECNICAS PREVISTAS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y/O NO SE CONCLUYERA CON LA INSCRIPCION DE LA DECLARATORIA DE FABRICA, REGLAMENTO INTERNO -DE SER EL CASO- E INDEPENDIZACION DEL INMUEBLE EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL COMPETENTE, DENTRO DEL PLAZO ESTABLECIDO AL EFECTO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA,=====

(l) SI MANTENER VIGENTE EL CONTRATO IMPLICA EL INCUMPLIMIENTO DE LAS POLITICAS CORPORATIVAS DE INTERBANK Y DE LA LEY APLICABLE, EN ESPECIAL AQUELLAS REFERIDAS A POLITICAS CREDITICIAS O DE LAVADO DE ACTIVOS O TERRORISMO; O, =====

(m) SI EL CLIENTE NO CUMPLIERA CON FACILITAR EL ACCESO A LA INSPECCION DEL INMUEBLE, Y/O CON SUBSANAR LAS OBSERVACIONES QUE SE REALICEN RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACION Y CALIDAD DEL INMUEBLE, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA CLAUSULA DECIMA DEL CONTRATO.=====

15.2 LA RESOLUCION OPERARA SIN NECESIDAD DE FORMALIDAD ALGUNA DISTINTA A LA SOLA COMUNICACION DE ESTA DECISION AL CLIENTE, PROCEDIENDO LUEGO INTERBANK A COBRAR SU ACRENCIA, Y EJECUTAR LA HIPOTECA EN LA FORMA PREVISTA EN LA LEY APLICABLE.=====

15.3 LAS PARTES ACUERDAN QUE EL MONTO QUE EL CLIENTE DEBE PAGAR ANTE EL REQUERIMIENTO DE INTERBANK O CUYO COBRO ESTE RECLAME POR LA VIA JUDICIAL O QUE FUERA A SER SATISFECHO CON EL PRODUCTO DE LA EJECUCION DE LA HIPOTECA, SERA AQUEL DETERMINADO POR INTERBANK EN EL ESTADO DE CUENTA DEL SALDO DEUDOR. =====



H I D A L G O

CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

EL CLIENTE-----
 NOMBRE(S) Y APELLIDO(S): CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE BALLON-----
 DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 40660245-----
 DOMICILIO: JR. PUTUMAYO N° 119, DPTO. 301, DISTRITO DE SAN MIGUEL, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, PERU.-----
 INTERBANK -----
 DENOMINACION SOCIAL: BANCO INTERNACIONAL DEL PERU S.A.A.-----
 REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NO. 20100053455.-----
 DOMICILIO: JR. CARLOS VILLARAN N° 140, URBANIZACION SANTA CATALINA, DISTRITO DE LA VICTORIA, PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO DE LIMA, PERU.-----
 REPRESENTANTE(S): -----
 A. NOMBRE(S) Y APELLIDO(S): MILKO ALEKSANDER HERNANDEZ SARMIENTO-----
 DOCUMENTO DE IDENTIDAD: D.N.I. N° 09675092-----
 DATOS DE INSCRIPCION DEL PODER: AS. 143-C DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 11009129 REG. MERCANTIL DE LIMA.-----
 B. NOMBRE(S) Y APELLIDO(S): MANUEL AGUSTO SALGADO MORA -----
 DOCUMENTO DE IDENTIDAD: D.N.I. N° 08183035-----
 DATOS DE INSCRIPCION DEL PODER: AS. 119-C DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 11009129 REG. MERCANTIL DE LIMA.-----
 EL FIADOR -----
 DENOMINACION SOCIAL: INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A.-----
 REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NO. 20517000079-----
 DOMICILIO: AV. DEL PINAR N° 134 OFICINA 301, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, PERU-----
 REPRESENTANTE(S): -----
 A. NOMBRE(S) Y APELLIDO(S): JAVIER RUELAS RODRIGUEZ-----
 DOCUMENTO DE IDENTIDAD: DNI NO. 41655017-----
 DATOS DE INSCRIPCION DEL PODER: EN LA PARTIDA NO. 12049139 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA -----
 B. NOMBRE(S) Y APELLIDO(S): ORLANDO IGOR REQUENA GONZALES DE LA COTERA -----
 DOCUMENTO DE IDENTIDAD: DNI NO. 07254720 -----
 DATOS DE INSCRIPCION DEL PODER: EN LA PARTIDA NO. 12049139 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA-----
 INMUEBLE-----
 LOS INMUEBLES SE ENCONTRARAN CONSTITUIDOS POR EL DEPARTAMENTO NO. 806 Y EL ESTACIONAMIENTO N° 89, SEGUNDO SOTANO; QUE SE CONSTRUIRAN SOBRE EL TERRENO CON FRENTE A LA AV. ANTONIO MIROQUESADA NO. 620 Y CALLE THOMAS C. RAMSEY NO. 915-917, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA DE LIMA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. EL PREDIO SOBRE EL CUAL SE EDIFICARA LOS INMUEBLES SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA NO. 07029979 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LIMA, SEDE LIMA, DONDE CONSTAN LOS LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS, AREA Y DEMAS CARACTERISTICAS DE DICHO PREDIO.-----
 MONTO DEL GRAVAMEN-----
 LA SUMA DE CIENTO VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO Y 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 124,675.00) POR EL DEPARTAMENTO N° 806.-----
 LA SUMA DE SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS Y 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 7,486.00) POR EL ESTACIONAMIENTO N° 89.-----
 VALOR DE TASACION (VALOR DE REALIZACION AUTOMATICA)-----
 LA SUMA DE NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 99,740.00) POR EL DEPARTAMENTO N° 806.-----
 LA SUMA DE CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE Y 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 5,989.00) POR EL ESTACIONAMIENTO N° 89.-----
 FORMA DE DESEMBOLSO-----
 EL DESEMBOLSO SE REALIZARA MEDIANTE ABONO EN LA CUENTA BANCARIA DEL FIADOR-----
 CUENTA BANCARIA DEL FIADOR-----
 NO. 041-3000476439-----
 A CONTINUACION CINCO FIRMAS ILEGIBLES.-----
 ANEXO 2-----
 MONTO, TASA DE INTERES COMPENSATORIO Y PLAZO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO, PERIODICIDAD, NUMERO DE CUOTAS, PERIODO DE GRACIA Y CONDICIONES PRECEDENTES-----
 MONTO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO-----
 LA SUMA DE DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y NUEVE Y 75/100 NUEVOS SOLES (S/. 276,099.75).-----
 EL CLIENTE PODRA SOLICITAR A INTERBANK EL CAMBIO DE LA MONEDA DEL FINANCIAMIENTO. PARA DICHO EFECTO, EL CLIENTE DEBERA CURSAR UNA COMUNICACION ESCRITA A INTERBANK SOLICITANDO EL CAMBIO DE MONEDA. INTERBANK PROCESARA LA SOLICITUD DEL CLIENTE, PREVIA VERIFICACION DE QUE ESTE (I) SE ENCUENTRE AL DIA EN LAS OBLIGACIONES QUE EN VIRTUD AL CONTRATO MANTIENE FRENTE A INTERBANK; Y, (II) HAYA PAGADO LA COMISION POR CAMBIO DE MONEDA ESTABLECIDA EN LA HOJA RESUMEN. -----
 EN CASO INTERBANK, DE ACUERDO CON LA SOLICITUD DEL CLIENTE O DENTRO DE LA FACULTAD DE INTERBANK ESTABLECIDA EN EL NUMERAL 7.1 DE LA CLAUSULA SEPTIMA DEL CONTRATO, VARIASE LA MONEDA DEL FINANCIAMIENTO, INFORMARA AL CLIENTE DE DICHA VARIACION, MEDIANTE LA REMISION - AL DOMICILIO DEL CLIENTE DETALLADO EN EL ANEXO 1- DEL NUEVO CRONOGRAMA DE PAGOS. -----
 LA VARIACION DE LA MONEDA DEL FINANCIAMIENTO SERA EFECTIVA (I) EN CASO HAYA SIDO SOLICITADA POR EL CLIENTE CON UNA ANTICIPACION DE QUINCE (15) DIAS A SU PROXIMA FECHA DE PAGO, A PARTIR DE LA SIGUIENTE FECHA DE PAGO; CASO CONTRARIO, LA VARIACION SERA EFECTIVA A PARTIR DE LA SUBSIGUIENTE FECHA DE PAGO; Y, (II) EN CASO INTERBANK OPTASE POR MODIFICAR LA MONEDA DEL FINANCIAMIENTO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 7.1 DE LA CLAUSULA SEPTIMA DEL CONTRATO, EN LA FECHA QUE INTERBANK INDIQUE AL CLIENTE DENTRO DE LOS PLAZOS PREVISTOS EN

M I D A L G O

CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

LAS LEYES APLICABLES. =====
 EL CAMBIO DE MONEDA DEL FINANCIAMIENTO PROCEDERA DE NUEVOS SOLES A DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA O VICEVERSA. =====
 TASA DE INTERES COMPENSATORIO=====

TASA MIXTA: 8.90 % EFECTIVA ANUAL FIJA, CALCULADA SOBRE LA BASE DE UN (1) AÑO DE TRESCIENTOS SESENTA (360) DIAS Y, POSTERIORMENTE, VARIABLE RELACIONADA A LA TASA LIMABOR EN MONEDA EXTRANJERA A DOCE (12) MESES (EN ADELANTE, "LIMABOR"), MAS 6.00 %, CONFORME A LOS SIGUIENTES TERMINOS Y CONDICIONES: =====

(i) LA TASA DE INTERES COMPENSATORIA FIJA SE MANTENDRA POR UN PERIODO FIJO DE CIENTO VEINTE MESES CONTADOS DESDE LA FECHA DE DESEMBOLSO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO. TRANSCURRIDO DICHO PLAZO, AUTOMATICAMENTE, SIN QUE MEDIE NINGUNA FORMALIDAD, AVISO O ACUERDO PREVIO, LA TASA DE INTERES COMPENSATORIO APLICABLE AL CREDITO HIPOTECARIO SERA LA LIMABOR, MAS 6.00 %, LA MISMA QUE SERA REVISADA ANUALMENTE EN CADA ANIVERSARIO DE LA FECHA DE DESEMBOLSO, LO QUE GENERARA EL RECALCULO DE LA CUOTA, =====

LA LIMABOR, ES LA TASA PROMEDIO DE LAS OPERACIONES ACTIVAS CON UNA CLASIFICACION DE RIESGO DE "AAA" MULTIPLICADA POR EL TOTAL DE OBLIGACIONES SUJETAS A ENCAJE TOMADO DE LOS PRINCIPALES BANCOS DEL PAIS. LA LIMABOR ES CALCULADA POR LA ASOCIACION DE BANCOS DEL PERU (ASBANC) Y PUBLICADA DIARIAMENTE EN SU PAGINA WEB (WWW.ASBANC.COM.PE). =====

(ii) A LA FECHA DE SUSCRIPCION DE ESTE CONTRATO, LA LIMABOR (NOMINAL ANUAL) ES DE 3.50 %, LO QUE SUMADO AL 6.00 %, ARROJA UNA TASA DE INTERES NOMINAL ANUAL DE 9.50%, QUE EQUIVALE, EN TERMINOS EFECTIVOS ANUALES, A UNA TASA EFECTIVA ANUAL QUE A LA FECHA ASCIENDE A 9.92%.==

(iii) INTERBANK INFORMARA AL CLIENTE LA LIMABOR AL VENCIMIENTO DEL PERIODO DE DURACION DE LA TASA FIJA, MAS EL MARGEN DE 6.00 %, EN TERMINOS EFECTIVOS ANUALES, INDICANDO EL MONTO DE LA NUEVA CUOTA A TRAVES DE LA REMISION -AL DOMICILIO DEL CLIENTE DETALLADO EN EL ANEXO 1- DEL NUEVO CRONOGRAMA DE PAGOS. EN CASO EL CLIENTE NO RECIBIERA, DENTRO DE LOS DIEZ (10) DIAS CALENDARIO SIGUIENTES AL INICIO DEL PERIODO VARIABLE Y, A PARTIR DE DICHA FECHA, EN CADA ANIVERSARIO DEL DESEMBOLSO DEL CREDITO HIPOTECARIO, EL NUEVO CRONOGRAMA DE PAGOS DEBERA RECLAMAR POR ESCRITO A INTERBANK DICHA CIRCUNSTANCIA, CASO CONTRARIO, SE PRESUMIRA QUE HA RECIBIDO EL MISMO OPORTUNAMENTE. =====

(iv) LAS PARTES ACUERDAN QUE SI ASBANC DEJASE DE PUBLICAR LA LIMABOR, EN DEFECTO DE LA MISMA, SE APLICARA EN SU REEMPLAZO LA TASA LIBOR A TRESCIENTOS SESENTA (360) DIAS. =====

LIBOR ES LA TASA DE INTERES A LA CUAL SE OFRECEN DEPOSITOS DE EURODOLARES A TRESCIENTOS SESENTA (360) DIAS EN EL MERCADO INTERBANCARIO DE LONDRES REGISTRADA APROXIMADAMENTE A LAS 11:00 HORAS, CONFORME APARECE EN LA PAGINA LIBO DEL MONITOR DEL SISTEMA INFORMATIVO REUTERS (AJUSTADA DE SER NECESARIO AL 1/100 DEL 1% SUPERIOR MAS CERCANO) AL INICIO DE CADA PERIODO DE INTERESES. =====

SIN PERJUICIO DE LO ESTABLECIDO EN LOS ACAPITES ANTERIORES, DURANTE EL PERIODO FIJO Y VARIABLE, INTERBANK SE RESERVA EL DERECHO DE MODIFICAR EN CUALQUIER MOMENTO LA TASA DE INTERES COMPENSATORIO CUANDO, A CRITERIO DE INTERBANK (I) OCURRA UN INCREMENTO (A) EN EL COSTO TOTAL EFECTIVO DE LAS OPERACIONES ACTIVAS EN LA MONEDA DEL FINANCIAMIENTO, O (B) PARA LA OBTENCION DE PRESTAMOS POR PARTE DE LAS ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL O EXTRANJERO; (II) SE MODIFIQUE EL REGIMEN TRIBUTARIO, LEGAL Y POLITICO VIGENTE DE FORMA TAL QUE ELLO GENERE UN EFECTO ADVERSO O COSTO ADICIONAL A INTERBANK CON RELACION A LAS OPERACIONES DE CREDITO HIPOTECARIO QUE ESTE EFECTUA; Y/O, (III) EN CUMPLIMIENTO DE LAS POLITICAS CORPORATIVAS Y DE RIESGO DETERMINADAS POR INTERBANK PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS HIPOTECARIOS. =====

PLAZO DEL PRESTAMO HIPOTECARIO=====

DOSCIENTOS CUARENTA (240) MESES=====

PERIODICIDAD Y NUMERO DE CUOTAS=====

EL PRESTAMO HIPOTECARIO SERA PAGADO EN 240 CUOTAS MENSUALES, MEDIANTE 10 CUOTAS ORDINARIAS Y 2 CUOTAS EXTRAORDINARIAS ANUALES =====

PERIODO DE GRACIA=====

00 DIAS. =====

A CONTINUACION CINCO FIRMAS ILEGIBLES. =====

ANEXO 3=====

OBLIGACIONES GARANTIZADAS=====

LAS PARTES DECLAPAN EXPRESAMENTE QUE SE CONSIDERAN OBLIGACIONES GARANTIZADAS:=====

1.1 DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 1104 DEL CODIGO CIVIL, LAS PARTES DECLARAN EXPRESAMENTE QUE SE CONSIDERAN OBLIGACIONES GARANTIZADAS A TODOS AQUELLOS CREDITOS, DEUDAS Y OBLIGACIONES, DIRECTOS O INDIRECTOS, EXISTENTES O FUTUROS, ASUMIDOS O QUE FUERAN A SER ASUMIDAS EN EL FUTURO POR EL CLIENTE FRENTE A INTERBANK, BAJO CUALQUIER MODALIDAD, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA, HASTA POR EL MONTO DEL GRAVAMEN.=====

EN ESE SENTIDO, Y PARA EFECTOS DE CUMPLIR CON EL REQUISITO DE DETERMINABILIDAD DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS, Y EN CONCORDANCIA CON LA RESOLUCION N° 164-2006-SUNARP-TR, LAS PARTES ACUERDAN QUE LA HIPOTECA RESPALDA EL DEBIDO Y PUNTUAL CUMPLIMIENTO, DE MANERA ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVA, DE LAS DEUDAS Y OBLIGACIONES DE CARGO DEL CLIENTE BAJO CUALQUIERA DE LAS MODALIDADES CREDITICIAS PREVISTAS EN EL ARTICULO 221 DE LA LEY 26702, LAS QUE PODRAN SER OTORGADAS POR INTERBANK AL CLIENTE, DEPENDIENDO ELLO DE LA DISPONIBILIDAD DE FONDOS, DE LA EVALUACION CREDITICIA CORRESPONDIENTE Y DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DEMAS CONDICIONES QUE INTERBANK DETERMINE AL APROBAR CADA OPERACION. =====

1.2 LOS IMPORTES ADEUDADOS POR CONCEPTO DE INTERESES COMPENSATORIOS Y MORATORIOS RESULTANTES DEL INCUMPLIMIENTO DE ALGUNA O TODAS LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS, ASI COMO LAS COMISIONES, GASTOS, TRIBUTOS, COSTOS Y COSTAS PROCESALES, GASTOS NOTARIALES, Y EXTRAJUDICIALES VINCULADOS A LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS. =====

1.3 LAS PRORROGAS, RENOVACIONES O NOVACIONES DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS; CONSTITUYENDOSE EL PRESENTE ACUERDO, UN PACTO EN CONTRARIO AL PRECEPTO GENERAL DE EXTINCION DE GARANTIAS ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 1283 DEL CODIGO CIVIL. =====

A CONTINUACION CINCO FIRMAS ILEGIBLES. =====

000025

H I D A L G O

CONCLUSION:=====

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO LA NOTARIA ADVIRTIO A LOS COMPARECIENTES SOBRE SUS EFECTOS LEGALES, LUEGO DE LO CUAL LE DIERON LECTURA, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER LOS ALCANCES, ANTECEDENTES REGISTRALES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN EL PRESENTE INSTRUMENTO Y DECLARANDO CONOCER SUS IDENTIDADES RECIPROCAMENTE ASI COMO RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA.=====

CONSTANCIA.- SE DEJA CONSTANCIA QUE NO ES EXIGIBLE LA PRESENTACION DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y DEL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA, POR TRATARSE DE UNA VENTA DE BIEN/ES FUTURO/S. CONSTANCIA.- LA VENDEDORA DEJA CONSTANCIA QUE EL COMPRADOR HA CANCELADO EL INTEGRO DEL PRECIO PACTADO EN EL NUMERAL III DEL ANEXO A DE LA MINUTA PRE INSERTA Y EN CONSECUENCIA QUEDA TRANSFERIDO EL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES MATERIA DE VENTA A FAVOR DE EL COMPRADOR, QUEDANDO SIN EFECTO LA RESERVA DE PROPIEDAD INDICADA EN LA CLAUSULA CUARTA DE LA MINUTA PRE INSERTA.=====

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA CON NUMERO DE SERIE 0605840 Y TERMINA EN LA FOJA CON NUMERO DE SERIE 0605847 VUELTA, DE LO QUE DOY FE. FIRMA E IMPRESION DACTILAR DE JAVIER RUELAS RODRIGUEZ EL DIA DIECINUEVE DE JULIO DE DOS MIL DIEZ, FIRMA E IMPRESION DACTILAR DE ORLANDO IGOR REQUENA GONZALES DE LA COTERA EL DIA DIECINUEVE DE JULIO DE DOS MIL DIEZ, FIRMA E IMPRESION DACTILAR DE CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE BALLON EL DIA DIECISEIS DE JULIO DE DOS MIL DIEZ, FIRMA E IMPRESION DACTILAR DE MILKO ALEKSANDER HERNANDEZ SARMIENTO EL DIA DIECINUEVE DE JULIO DE DOS MIL DIEZ, FIRMA E IMPRESION DACTILAR DE MANUEL AUGUSTO SALGADO MORA EL DIA DIECISEIS DE JULIO DE DOS MIL DIEZ, CONCLUYO EL PROCESO DE FIRMAS EL DIA DIECINUEVE DE JULIO DE DOS MIL DIEZ, ANTE MI; CAROLA CECILIA HIDALGO MORAN, NOTARIA DE LIMA.=====

ES TRANSCRIPCION DE LA ESCRITURA QUE CORRE EN EL REGISTRO CON FECHA DIECISEIS DE JULIO DE DOS MIL DIEZ, A FOJAS 9,440r.9,447 VUELTA, Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DE ACUERDO A LEY N° 11019, PUBLICADO EN CADA UNA DE SUS HOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO EN LIMA, EL VEINTIUNO DE JULIO DE DOS MIL DIEZ.=====

CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima



Cecilia Hidalgo Moran
CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

000026

RESOLUIDO
UNIDAD DE TRAMITACIÓN

2012 MAR 12 PM 1:03

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

INDECOP
Calle Desempeño Prosa 139 San Borja
Tel.: 224-0400 Fax: 224-0340

Ticket Nro.: 094-0000030960 2012-03-12
Maq. Reg. Nro.: 150240300346 13:04:31
Cajero : ROCIO ZANGRA TORRES
Nombre : CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE
BALON

Doc. Pago :
Slosa :

8901 DENUNCIA POR INFRACC. NORMAS PRO
TECC. CONSUM.

1 x 36.00
36.00

TOTAL 36.00

REPETIR DATOS DEL COMPONENTE DE PAGO
NO SE ACEPTAN CAMBIOS NI DEVOLUCIONES

- FORMULACION DE DESCARGO

000077

efc
INDECOPI

2012 JUN 18 / PM 1 51

073473

RECIBIDO
UNIDAD DE TRAMITE
DOCUMENTARIO

Exp. N° 560-2012/CPC
Secretario Técnico: Edwin Aldana Ramos
"Formula Descargos"

A LA SECRETARIA TECNICA DE LA COMISION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR DEL INDECOPI

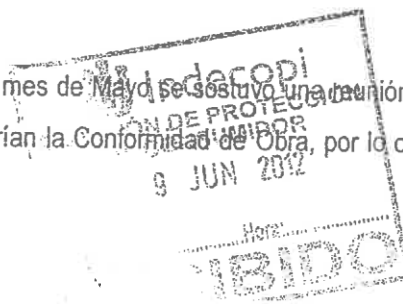
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A., identificada con identificada con R.U.C N° 20517000079, debidamente representada por **FERNANDO DANIEL ESPINOZA MOLINA**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 00514277, según poder inscrito en la Partida Electrónica N° 12049139 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, con domicilio real y procesal en Avenida Del Pinar N° 134, Oficina 301, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.; ante usted nos presentamos y decimos:

I.- FUNDAMENTOS DE HECHO

Primero: Que, respecto a la independización del proyecto Concepto Actual, en el cual el denunciante adquirió el departamento N° 806 y estacionamiento N° 89 – Segundo Sótano, se encuentra en pleno trámite ante la Municipalidad de Magdalena del Mar. Sin embargo, cumpla con indicar que en su momento la Municipalidad, tomó la decisión de no entregarnos la conformidad de obra ya emitida, debido a un requerimiento de pago que a nuestro criterio no se ajusta a ley y que fue impugnado por ello en el Tribunal Fiscal, tal como se acredita del recurso de apelación interpuesto con fecha 15 de Noviembre de 2011, bajo el expediente 3339-11. Asimismo, adjuntamos copia del Formulario Único de Edificación – FUE, en el cual se observa que se aprueba la conformidad, lo cual concuerda con lo señalado anteriormente, sin embargo como ya precisamos, la Municipalidad tomó la decisión de no entregárnosla.

Segundo: Asimismo, bajo lo indicado, manifestamos que se ha interpuesto una denuncia ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del INDECOPI, toda vez que como ya lo señalamos no nos hacen entrega de la conformidad de obra ya emitida, exigiendo un pago que a nuestro criterio no se ajusta a ley. A efectos de acreditar lo señalado anexamos al presente escrito copia de la cedula de notificación N° 420-2012/CEB que adjunta la Resolución N° 85-2012/STCEB-INDECOPI.

Tercero: No obstante, precisamos que a finales del mes de Mayo se sostuvo una reunión con la Municipalidad de Magdalena y se acordó que finalmente nos entregarían la Conformidad de Obra, por lo cual con este documento,



procederemos a la emisión de la Declaratoria de Fábrica Municipal, Certificado de Numeración y estaríamos aptos para ingresar a Registros Públicos.

Cuarto: Asimismo es preciso mencionar que la duración de cualquier proceso de independización depende de varios factores que no están en control directo de nuestra representada ni de cualquier empresa inmobiliaria, pues el mismo versa sobre procedimientos, plazos y tiempos de las entidades estatales y/o servicios públicos involucrados en el proyecto, como son las municipalidades, por lo cual el mismo podrá variar dependiendo de lo indicado.

Quinto: Sin perjuicio de lo indicado y pese a que el contrato de compraventa de fecha 16 de Mayo de 2010 no estipula ninguna fecha de independización, precisamos que ha sido siempre intención de nuestra representada el concluir el proceso de independización en un tiempo prudencial y prueba de ello es que la Municipalidad de Magdalena había emitido la conformidad de obra, la cual no fue entregada a nuestra representada por lo expuesto en el presente escrito.

Sexto: Por ello, reiteramos que nuestra representada está haciendo todos los esfuerzos para poder concluir con la independización del proyecto Concepto Actual, sin embargo lamentablemente en el tema de tiempos dependemos de la disposición de la municipalidad, registros públicos y otras entidades.

II.- FUNDAMENTOS JURIDICOS

Artículo 26° del Decreto Legislativo 807

Artículo 442° del Código Procesal Civil

Artículo 4° del Decreto Legislativo N° 943

III.- PETITORIO

Por las consideraciones expuestas a Vuestra Señoría solicitamos:

- 1) Se tenga por presentada en término la contestación de la denuncia.
- 2) Oportunamente se dicte resolución haciendo lugar a la contestación, rechazando la denuncia y ordenando su archivo.

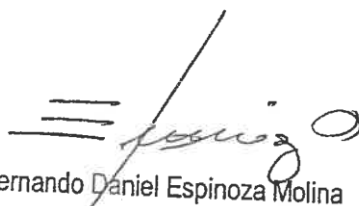
IV.- MEDIOS PROBATORIOS

Como medio de prueba que hace nuestro derecho, adjuntamos:

1. Copia del escrito que contiene el recurso de apelación interpuesto con fecha 15 de Noviembre de 2011, bajo el expediente 3339-11.
2. Copia de la cédula de notificación N° 420-2012/CEB que adjunta la Resolución N° 85-2012/STCEB-INDECOPI.
3. Formulario Único de Edificación – FUE.
4. Copia del contrato de compraventa de fecha 16 de Mayo de 2010.

V.- ANEXOS

1. Copia del escrito que contiene el recurso de apelación interpuesto con fecha 15 de Noviembre de 2011, bajo el expediente 3339-11.
2. Copia de la cédula de notificación N° 420-2012/CEB que adjunta la Resolución N° 85-2012/STCEB-INDECOPI.
3. Formulario Único de Edificación – FUE.
4. Copia del contrato de compraventa de fecha 16 de Mayo de 2010.
5. Copia del DNI del Sr. Fernando Daniel Espinoza Molina.
6. Partida Registral de la empresa INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A. donde se verifica los poderes del Sr. Fernando Daniel Espinoza Molina.



Fernando Daniel Espinoza Molina

INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

Sumilla : Recurso de **APELACION** contra la Resolución de Administración Tributaria y Rentas N° 292-2011-GATR-MDMM

001 395

SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAGDALENA DEL MAR S.A.



INVERSIONES INMOBILIARIA DE LA GALICIA S.A., debidamente representado por su Gerente General Sr. Enrique Germán Angulo Borja, identificado con DNI N° 09178529, debidamente inscrito en la partida registral N° 12049139, con domicilio fiscal en Av. El Pinar N 134 Oficina. 301-Santiago de Surco, ante Ud. me presento y expongo lo siguiente:

PETITORIO

Que al amparo de lo dispuesto por el artículo 143° y siguientes del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado por el Decreto Supremo N° 135-99-EF, interpone **RECURSO DE APELACION** contra la Resolución de Administración Tributaria y Rentas N° 292-2011-GATR-MDMM (en adelante la Resolución) que resuelve declarar INFUNDADO nuestro recurso de reclamación contra las Resoluciones de Determinación N° 000060-2011-MDMM-GATR-DFT, 000061-2011-ARBITRIOS-MDMM-GART-DFT, 000062-ARBITRIOS-2011-MDMM-GART-DFT y Resolución de Multa N° 00004-2011-MDMM-GART-DFT.

FUNDAMENTOS DE HECHO

1. Que el 08 de agosto de 2011, mediante el expediente N° 3339-1-38 presentamos un recurso de reclamación contra Resoluciones de Determinación N° 000060-2011-MDMM-GATR-DFT, 000061-2011-ARBITRIOS-MDMM-GART-DFT, 000062-ARBITRIOS-2011-MDMM-GART-DFT y Resolución de Multa N° 00004-2011-MDMM-GART-DFT.
2. Que el 24 de octubre de 2011 mediante Resolución de Administración Tributaria y Rentas N° 292-2011-GATR-MDMM la Municipalidad de Magdalena del Mar resuelve nuestro recurso de reclamación declarándolo INFUNDADO.

Enrique Germán Angulo Borja

- 000090
3. Que tal como se establece en la Resolución impugnada respecto a la vigencia de la Licencia de obra, esta al momento en que la Municipalidad efectúa a inspección ocular (28/01/2011) se encontraba vigente, por lo tanto, resulta contradictorio pretender determinar tributos por avance de obra (Impuesto Predial y arbitrios Municipales) cuando la obligación aún no ha nacido,
 4. La Ley N° 29476, Ley que modifica y complementa la Ley N° 29090, que a su vez regula el régimen de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, prescribe en el artículo 14° (mediante el cual se modifica el artículo 31 de la Ley N° 29090).
 5. La determinación del incremento del valor de los arbitrios municipales se ha realizado en base al avance de obra que se viene ejecutando al amparo de la Licencia de Obra N° 526-08-GDUO-MDMM de fecha 04/06/2008, emitida en el marco de la Ley 29090.
 6. El Código Tributario Peruano establece que **"La obligación tributaria nace cuando se realiza el hecho previsto en la ley, como generador de dicha obligación"** el aspecto temporal de la norma nos indica el momento en el cual nace la obligación tributaria, y responde a la pregunta: ¿Cuándo nace la obligación?, para el caso de la construcción de edificaciones nuevas, como el que tratamos, la Ley 29090 establece, precisa e inequívocamente, en su artículo 32 modificado mediante la Ley 29476, la fecha que se configura el hecho imponible, es decir determina el momento real y factico que se concreta la obligación tributaria, señalando textualmente:

"El incremento del monto de impuestos prediales y arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación será exigible a partir de la recepción de obras y/o la conformidad de obras según sea el caso.

No están permitidos aumentos de impuestos prediales o arbitrios durante la ejecución de las obras en virtud de los avances de las mismas, salvo que, vencido el plazo de vigencia de la licencia, la obra de edificación o de habilitación urbana no se hubiere concluido.

Es así que queda establecido de manera indubitable, que la obligación tributaria nace en la fecha de Conformidad de Obra, no estando permitidos expresamente los aumentos en los arbitrios durante la ejecución de las obras.

7. Que tal como se puede corroborar de la lectura del artículo 31° de la Ley N° 29090 que regula el régimen de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones modificada por la Ley N° 29476 señala ..., salvo que vencido el plazo de vigencia de la Licencia, la obra o edificación o de habilitación urbana no se hubiere concluido, pero es el caso de la fecha de inspección ocular

Exp. 000090

efectuada por la Municipalidad (28/01/2011) la Licencia de obra se encontraba plenamente vigente.

8. Que efectivamente el artículo 14º inciso b) del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobado por D.S. 156-2004-EF y sus modificatorias, establece que los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada, cuando el predio sufra modificaciones en sus características que sobrepasen el valor de las 5 UIT, pero no establece que se debe determinar tributos de Impuesto Predial y arbitrios municipales por los avances de obra realizados.
9. Mal hace la Municipalidad en apercibir a los contribuyentes con acciones de oficio y emisión de liquidaciones que incrementen el monto de los tributos, cuando se trata de un predio en etapa de construcción, y peor aún, cuando todavía no se ha otorgado la conformidad de obras de edificaciones por parte de la Municipalidad.
10. Este posible incremento de los tributos resulta ilegal y carece de todo sustento; maxime, si no existe norma alguna de igual o mayor jerarquía que haya modificado o derogado la norma citada.
11. Conforme lo señala normatividad vigente, cuando un acto administrativo viola, desconoce o lesiona un derecho o legítimo interés, procede su contradicción en la vía administrativa, siendo que son impugnables, los actos que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o causen indefensión, como ocurre en el presente caso; esta normatividad citada es tanto más estricta y puntual en cuanto tiene por finalidad al amparo del Código Tributario determinar un supuesto tributo impago.
12. Lo anteriormente indicado vulnera también el Principio de Razonabilidad del Procedimiento administrativo establecido en el inciso 1.4. del artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, toda vez, que en el presente procedimiento la autoridad administrativa con su accionar sobrepasa los límites de su facultad atribuida y no mantiene la debida proporción entre los medios a emplear y el fin público que quiere tutelar.
13. Que la Resolución al ser un acto jurídico, para que surta sus efectos de validez y eficacia debe constar de todos sus elementos esenciales, por lo que cuando estos requisitos no concurren, la voluntad expresada resulta inválida, por lo que, ante la constatada invalidez surge como directa consecuencia la nulidad.

E. Arpueh

14. Que partir del artículo 139º numeral 3 de la Constitución y de los artículos IV numeral 1.2 del Título Preliminar y 230º numeral 2 de la Ley N° 27444, se establece el marco en el que se desarrolla el **Principio del debido procedimiento**, a través del cual se garantiza al administrado diversos derechos, como el de contar conforme a un procedimiento ceñido a lo establecido legalmente, sin arbitrariedades por parte de la administración.
15. Por otro lado, la referida Resolución no se encuentra motivada respecto a los **recursos administrativos que tengo como derecho interponer dentro los plazos previstos por la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General**.
16. Que la importancia de motivar en la sanción administrativa, resulta una **obligación legal** impuesta a la Administración y un derecho del administrado, La motivación de un acto es "la fundamentación fáctica y jurídica con que la administración entiende [o cree] sostener la legitimidad y oportunidad de la decisión tomada", por tal, debe ser llamada fundamentación.

000098

El artículo. 24.1 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444 establece (entre otros) los siguientes requisitos:

1. El texto completo del acto administrativo que se está notificando, dentro de este texto o contenido debe encontrarse la motivación del acto administrativo.
2. Si el acto administrativo es dictado dentro de un procedimiento, este deberá indicarse de manera clara y precisa.
- 3.- La fecha de vigencia del acto notificado y con la mención de si agota o no la vía administrativa.
4. La expresión de los recursos que proceden contra el acto administrativo notificado, el órgano ante el cual deben presentarse los recursos impugnatorios contra el acto administrativo notificado de ser el caso, y el plazo con que cuenta el administrado (o contribuyente) para interponerlos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamentamos nuestra solicitud en lo dispuesto en el artículo 143º y siguientes del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N° 135-99-EF.

POR TANTO:

A la Municipalidad de Magdalena del Mar, solicitamos admitir a trámite el presente recurso de apelación y proceder de conformidad a lo prescrito por las Ley.

Eduardo

OTROSI DECIMOS: A juntarnos los siguientes documentos:

1. Copia del Expediente N° 3339-11-38 de fecha 08/08/2011
2. Copia de la Resolución de Administración Tributaria y Rentas N° 292-2011-GATR-MDMM

000099

Lima, 10 de Noviembre de 2011.

Atentamente,

E. Angulo

Enrique Germán Angulo Borja

DNI N° 09178529


Dr. Javier Ruelas Rodríguez
CAL N° 43385



PERU

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOP

000100

"Depto de las Personas con Discapacidad en el Perú"
"Año de la Integración Nacional y el Reconocimiento de Nuestra Diversidad"

CEDULA DE NOTIFICACION N°420-2012/CEB

Lima, 2 de abril de 2012

Exp. N° 000043-2012/CEB


Señores
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A.
CALLE MANUEL GÓMEZ N° 211-J
Lince.

De nuestra consideración:

Sírvanse encontrar adjunto a la presente copia de la Resolución N° 85-2012/STCEB-INDECOP, emitida por la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Indecopi.

Atentamente,

COMISION DE ELIMINACIÓN DE BARRERAS BUROCRÁTICAS


DELIA FARJE PALMA
Secretaría Técnica

Adj.: - Copia Resolución N° 85-2012/STCEB-INDECOP.
Copia Resolución N° 182-97/TDC

Nota:

1. La resolución que se notifica ha sido expedida por la Secretaría Técnica/Comisión en el marco del procedimiento de identificación de barreras burocráticas, regulado por el artículo 25 BIS del Decreto Ley N° 25858 y del Título V del Decreto Legislativo N° 807.
2. La resolución que se notifica surte efectos el día de su notificación y no agota la vía administrativa.
3. Contra la resolución que se notifica no procede la interposición de ningún recurso impugnatorio en este procedimiento, sólo puede interponerse el recurso de apelación contra las resoluciones que imponen multas que dictan medidas cautelares y que ponen fin a la instancia.

JMR/vgc

M-CEB-08/1B



INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Calle De la Prusa 104, San Borja, Lima 41 - Perú Telf: 224 7800 / Fax: 224 0348

E-mail: gerencia@indecopi.gob.pe / Web: www.indecopi.gob.pe





PERU

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

000101

RESOLUCIÓN N° 0035-2012/STCES-INDECOPI

Lima, 2 de abril de 2012

EXPEDIENTE N° 000043-2012/CEB

DENUNCIADA : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAGDALENA DEL MAR
DENUNCIANTE : INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A.
ADMISIÓN A TRÁMITE

La Secretaría Técnica de la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas:

VISTO:

El escrito presentado el 7 de marzo de 2012, complementado mediante el escrito presentado el 19 de marzo del mismo año, a través del cual la empresa Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A. (la denunciante), interpone denuncia contra la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar (la Municipalidad); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la denunciante ha cumplido con presentar la totalidad de la documentación exigida en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) del Indecopi, aprobado mediante Decreto Supremo N° 085-2010-PCM¹.
2. Según manifiesta la denunciante, el hecho que motiva su denuncia tiene origen en la exigencia del pago de una multa como requisito para el otorgamiento de la conformidad de obra y declaratoria de fábrica de su edificación, disposición contenida en el artículo segundo de la Ordenanza N° 313-MDMM y efectivizada a través de la notificación N° 026-12-DPUOPC-GDUO-MDMM.
3. En consecuencia, corresponde admitir a trámite su solicitud, toda vez que en este acto se analizan los requisitos formales que de acuerdo al TUPA del Indecopi deben cumplir todas aquellas denuncias que se presenten ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas.
4. Esto último, además, teniendo en consideración que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 26BIS° del Decreto Ley N° 25868, la Comisión es competente para conocer de los actos y disposiciones de las entidades de la Administración Pública que se denuncian como barreras burocráticas, a fin de evaluar su legalidad y/o razonabilidad.

¹ Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 19 de agosto de 2010.
M-CEB-01/1D





PERU

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOP

000102

POR LO EXPUESTO:

En ejercicio de las facultades delegadas por la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas en su Sesión N° 589 del 3 de octubre del 2002, de conformidad con lo establecido en el artículo 67° de la Ley del Procedimiento Administrativo General:

RESUELVE:

Primero: admitir a trámite la denuncia presentada por la empresa Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A., interpone denuncia contra la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar por la presunta imposición de una barrera burocrática ilegal y/o carente de razonabilidad, consistente en la exigencia del pago de una multa como requisito para el otorgamiento de la conformidad de obra y declaratoria de fábrica de su edificación, disposición contenida en el artículo segundo de la Ordenanza N° 313-MDMM y efectivizada a través de la notificación N° 026-12-DPUOPC-GDUO-MDMM.

Segundo: conceder a la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar el plazo de cinco (5) días hábiles para que formule los descargos que estime convenientes.

Tercero: al formular sus descargos, la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar deberá presentar información que permita evaluar la legalidad y razonabilidad de las barreras burocráticas denunciadas, tomando como referencia lo establecido en el precedente de observancia obligatoria sancionado por la Sala de Defensa de la Competencia del Tribunal del Indecopi mediante la Resolución N° 182-97-TDC del 20 de agosto de 1997.


DELIA FARJE PALMA
SECRETARIA TÉCNICA

Ley N° 27444, publicada en el diario oficial *El Peruano* el 11 de abril de 2001.

2

M-CBB-01/10

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





MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR
Departamento de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro

**FORMULARIO ÚNICO DE
EDIFICACION - FUE**

Solicitante:	INV. INMOBILIARIAS DE LA GALICIA SAC.
Nº de Expediente:	3069-11 CONFORMIDAD DE OBRAS C/VARIACION
Nº de Acta:	01-(24/10) 000105
Fecha:	24.11.2011

1. DELEGADOS ASISTENTES

Representantes	Fecha	Apellidos y Nombres	CAP/CIP	Firma
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN	24/11/2011	CARRION ANSUINI VICTOR	4487	
DELEGADO ARQUITECTO - CAP	24/11/2011	DE LA BARRA CHAVEZ MANUEL	1595	
DELEGADO ARQUITECTO - CAP	24/11/2011	CUBAS MARTINS RAFAEL	855	
DELEGADO INGENIERO CIVIL - CIP				
DELEGADO INGENIERO SANITARIO - CIP				
DELEGADO INGENIERO ELECTRICISTA - CIP				
DELEGADO AD-HOC INC				
DELEGADO AD-HOC INDECI				
DELEGADO AD-HOC CGBVP				

Nº DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA REUNION DE VERIFICACIÓN:

2. RESUMEN DE DICTAMENES (marcar con X lo que corresponde)

DICTAMEN	SEGURIDAD	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INST. ELECTRICAS
CONFORME		X			
NO CONFORME					

000106

ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN - FUE

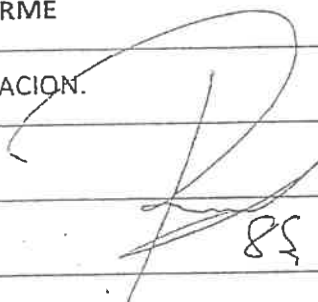
3. OBSERVACIONES, CONSTANCIA Y/O JUSTIFICACIÓN DE ACUERDO (cuando sea necesario)

EXP. 3069-11

CONFORMIDAD DE OBRAS C/VARIACION: CONFORME

SE APRUEBA LA CONFORMIDAD CON VARIACION.


1598


85

4. CERTIFICACIÓN DE ACTA

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DE LO OCURRIDO EN LA SESIÓN, REQUIRIENDO SE INCLUYA LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTA. LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, LUEGO DE SU LECTURA Y APROBACIÓN.

24/11/2011

FECHA



FIRMA Y SELLO DEL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Señor Notario:

Pres. Notario

Sírvase extender en su Registro de escrituras públicas un Contrato de Compraventa que celebran, de una parte, INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A. con Registro Único de Contribuyente No. 20517000079, con domicilio para estos efectos en Avenida Del Pinar N° 134, Oficina 301, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, representada por los señores Javier Ruelas Rodríguez con Documento Nacional de Identidad ("DNI") No.41655017 y Orlando Igor Requena Gonzales de la Coterá con Documento Nacional de Identidad ("DNI") No.07254720, con poderes inscritos en la partida No. 12049139 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (en adelante, "LA VENDEDORA"); y, de la otra, la persona cuyo nombre/razón o denominación social se señala en el numeral I del Anexo "A" que forma parte integrante e indelible del presente contrato (en adelante, "EL COMPRADOR"); en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

Mediante Escritura Pública de compraventa de fecha 17 de Octubre del 2007 otorgada ante Notario de Lima Dr. Manuel Noya de la Piedra, "LA VENDEDORA" adquirió el terreno ubicado con frente a la Avenida Antonio Miroquesada N° 620 y Calle Thomas C. Ramsey N° 915 - 917, Distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, cuya descripción y antecedentes registrales obran en la partida electrónica No. 07029979 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.

El dominio de "LA VENDEDORA" sobre el Terreno se encuentra actualmente inscrito en Registros Públicos. Sobre el Terreno mencionado en el primer párrafo "LA VENDEDORA" ha proyectado la construcción de un exclusivo condominio residencial compuesto por un edificio de departamentos, el mismo que tendrá áreas y servicios comunes.

SEGUNDA: BIENES OBJETO DEL CONTRATO

Los bienes materia del presente contrato de compraventa son los señalados en el numeral II del Anexo "A" del presente contrato.

Ambas partes tienen pleno y cabal conocimiento que los inmuebles materia de este contrato de compraventa son bienes futuros.

TERCERA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO

Por la celebración de este contrato "LA VENDEDORA" se obliga a transferir a favor de "EL COMPRADOR" la propiedad sobre los inmuebles señalados en la Cláusula Segunda precedente y estos últimos quedan obligados a pagar en dinero la totalidad del precio pactado en la Cláusula Quinta de este mismo documento.

La presente compraventa comprende las construcciones, vuelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y derecho corresponda a los inmuebles que son materia del presente contrato, sin reserva ni limitación alguna.

En este sentido, se deja expresa constancia que la compraventa de los bienes futuros a que se refiere la Cláusula Segunda de este mismo documento se realiza ad-corporis. En consecuencia, cualquier eventual diferencia entre las áreas señaladas en los planos y las finales, no darán derecho a "EL COMPRADOR" a resolver el presente contrato ni a solicitar disminución en el precio pactado. En el caso que la variación del área sea de menos de y supere el cinco por ciento (5%) a lo establecido en el artículo segundo, "EL COMPRADOR" tendrá pleno derecho a solicitar el reembolso por el diferencial áreas recibidas de acuerdo al precio de venta del inmueble.

Asimismo, los inmuebles objeto de la compraventa tendrán los acabados que se especifican en el cuadro que, como Anexo "B", forma parte integrante e indelible del presente contrato.

Cualquier eventual diferencia es aceptada anticipadamente por "EL COMPRADOR", siempre y cuando esta diferencia sea de característica similar a lo detallado en el Anexo "B".

CUARTA: RESERVA DE PROPIEDAD

Queda expresamente establecido que "LA VENDEDORA" se reserva la propiedad sobre los inmuebles materia de este contrato hasta que "EL COMPRADOR" haya cumplido con su obligación de pagar el íntegro del precio de venta pactado en la Cláusula Quinta, más los intereses, gastos, costos, cargos, moras y cualquier otra penalidad que pudiera existir.

En consecuencia, "EL COMPRADOR" no podrá gravar, vender, ni afectar en forma alguna los inmuebles materia de la presente compraventa, salvo autorización expresa y por escrito de "LA VENDEDORA".

Para que se produzca la transferencia de propiedad de los inmuebles materia de este contrato, a sola decisión de "LA VENDEDORA", bastará una comunicación escrita simple o notarial que ésta deberá cursar a "EL COMPRADOR". El efecto

inmediato será la transferencia automática de la propiedad de los inmuebles materia del presente contrato.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio pactado de común acuerdo por las partes por la venta de los inmuebles descritos e individualizados en la Cláusula Segunda de este contrato es el que se detalla en el numeral III del Anexo "A", suma que incluye el Impuesto general a las ventas ("IGV"), el cual será cancelado en cheques de gerencia o depósitos en cuentas bancarias, a nombre de "LA VENDEDORA".

El pago del precio señalado en el Anexo "A", en virtud del presente contrato se realizará en cuotas, con vencimientos según el cronograma de pagos detallado en el Anexo "A".

Acuerdo de pago

Las partes acuerdan que, en caso "EL COMPRADOR" no cumpla con pagar oportunamente sus cuotas periódicas en las fechas previstas en el Anexo "A", "EL COMPRADOR" incurrirá en mora automática, de conformidad con lo previsto por el inciso 1 del artículo 1333° del código civil, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna por parte de "LA VENDEDORA" la terminación o preclusión de los plazos y/o resolución del contrato por causa de la mora incurrida, será comunicada por "LA VENDEDORA" a "EL COMPRADOR" por escrito, con lo que deberá abonar a "LA VENDEDORA" -sobre el monto de las obligaciones vencidas- un interés moratorio a una tasa mensual equivalente al máximo permitido por la ley.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, la tasa de interés moratorio es equivalente a 7% efectiva anual. La tasa de interés moratorio se devengará en forma adicional al interés compensatorio desde el primer día del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago y se devengará hasta el momento en que se satisfaga la obligación de pago incumplida.

"EL COMPRADOR" deberá informar a "LA VENDEDORA" cada vez que realice algún pago correspondiente al precio de los inmuebles para su registro y conformidad por parte de "LA VENDEDORA".

Es de cargo de "EL COMPRADOR" la acreditación de los pagos que efectúe éste, de conformidad con los párrafos precedentes y en cuyo caso deberá hacer de conocimiento de "LA VENDEDORA" en forma satisfactoria, mediante comunicaciones expresas (copias de los depósitos bancarios) en las salas de ventas o mediante comunicaciones vía electrónica al correo que "LA VENDEDORA" informe para tal fin. El incumplimiento de dicha acreditación privará a "EL COMPRADOR" a solicitar la boleta y/o factura respectiva y en casos extremos a la entrega oportuna del inmueble materia del presente contrato.

SEXTA: FALTA DE PAGO DEL PRECIO

Si "EL COMPRADOR" incumpliera o inejecutara el pago del saldo del precio señalado en la Cláusula Quinta, "LA VENDEDORA" tendrá pleno derecho de exigir a "EL COMPRADOR" el pago inmediato de dicho saldo, intereses, gastos, costos, cargos, moras y cualquier otra penalidad que pudiera existir.

El incumplimiento y/o inejecución de la obligación de pagar oportunamente el saldo del precio antes señalado, o si es que se juntaran dos meses continuos o alternados de incumplimiento del pago autorizará a "LA VENDEDORA" a optar por la resolución automática -y de pleno derecho- del presente contrato, en los términos establecidos en el artículo 1430 del Código Civil, en cuyo caso retendrá los importes entregados por "EL COMPRADOR" de conformidad con lo señalado en la Cláusula Quinta por concepto de lucro cesante, por una suma equivalente al 8% (Ocho por ciento) del valor total de venta, en calidad de única y total indemnización, debiendo rembolsar a "EL COMPRADOR" cualquier exceso sobre dicho límite.

Finalmente, en caso de resolución del contrato, todas las mejoras introducidas en los inmuebles por "EL COMPRADOR" quedarán en beneficio de dichos inmuebles, sin que "LA VENDEDORA" tenga que pagar suma de dinero alguna por tal concepto. Para tal efecto, por la presente "EL COMPRADOR" renuncia expresamente el derecho de retención que le confiere el artículo 918 del Código Civil.

SÉTIMA: ENTREGA DE LOS INMUEBLES

Por la celebración del presente contrato, "LA VENDEDORA" queda obligada a entregar a "EL COMPRADOR" el(los) inmueble(s) materia del mismo, en la fecha señalada en el numeral V del Anexo "A" y una vez que se haya cancelado el íntegro del precio de venta señalado en el artículo quinto del presente contrato, salvo motivos de fuerza mayor o caso fortuito o, en general, causas no imputables a "LA VENDEDORA". En cualquier caso, "LA VENDEDORA" gozará de un plazo de gracia máximo para la entrega de noventa (90) días.

"LA VENDEDORA" citará expresamente a "EL COMPRADOR" para efectuar la entrega de los inmuebles materia de este contrato. En dicha comunicación se señalará el día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega.

Para tales efectos se levantará un Acta, la que será firmada por "LA VENDEDORA" y "EL COMPRADOR" en señal de aceptación y conformidad. Si "EL COMPRADOR" no concurriera a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que los inmuebles materia del mismo han sido debidamente entregados por "LA VENDEDORA" y aceptados por "EL

COMPRADOR" conforme a lo pactado en la presente cláusula y que estos últimos han otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega. En tal sentido, El Acta de entrega constituirá un mecanismo fehaciente de la cancelación del precio de venta y de la acreditación del perfeccionamiento de la transmisión de la propiedad a favor de "EL COMPRADOR". "LA VENDEDORA" podrá utilizar el presente contrato como medio probatorio ante cualquier instancia sea ésta pública, privada, administrativa e inclusive judicial.

El plazo previsto en la presente cláusula para la entrega oportuna de los inmuebles a "EL COMPRADOR" será prorrogado en forma automática cuando medien causas no imputables a las partes que impidan el cumplimiento oportuno y cabal de esta prestación.

Asistencia

OCTAVA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES

Las partes declaran expresamente que, entre los bienes inmuebles materia de la presente compraventa y el precio pactado como contraprestación por la venta de dichos bienes, existe la más justa y perfecta equivalencia. Por tal razón, en el improbable caso de que hubiera alguna diferencia a favor de uno u otro de los contratantes que no fuera perceptible al momento de suscribir el presente documento, ambas partes se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.

NOVENA: SITUACIÓN LEGAL DE LOS INMUEBLES

Al momento de celebrar el presente contrato, "EL COMPRADOR" declara en forma expresa tener perfecto conocimiento del estado y situación en la que se encuentran los títulos de propiedad de los inmuebles señalados en las Cláusulas Primera y Segunda de este mismo documento.

Por otro lado, "EL COMPRADOR" declara expresamente conocer que los inmuebles materia del presente contrato serán objeto de una garantía hipotecaria a ser otorgada por "LA VENDEDORA" a favor de la institución bancaria que financie la construcción del proyecto inmobiliario descrito en la Cláusula Primera, habiéndose comprometido expresamente "LA VENDEDORA" a gestionar y obtener, por su cuenta y costo, la inscripción de la cancelación y levantamiento de la hipoteca referida en este párrafo una vez concluida la construcción del referido proyecto inmobiliario.

Asimismo, "LA VENDEDORA" declara que una vez efectuado el trámite de inscripción registral de la Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, se procederá al levantamiento de la mencionada hipoteca

DÉCIMA: INDEPENDIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN PARA GESTIONES.

"LA VENDEDORA" deja expresa constancia que los inmuebles materia de este contrato no se encuentran independizados, dado que actualmente el condominio del que forman parte se encuentra en construcción.

Cualquier retraso en la independización no imputable a "LA VENDEDORA" no será considerado como causa de incumplimiento de sus obligaciones. Dentro de las causas no imputables a "LA VENDEDORA" se entienden incluidas, sin que ello sea limitativo, los trámites y autorizaciones municipales, así como el proceso de inscripción de la referida independización.

Altaza
Al concluir la independización, "LA VENDEDORA" entregará a "EL COMPRADOR" copia simple de (I) la Declaración de Fábrica del mismo edificio; (II) Independización de los departamentos que conformen el edificio en cuestión; y, (III) el Reglamento Interno e Propiedad Horizontal del mismo, todos los cuales deberán estar debidamente inscritos en Registros Públicos.

"EL COMPRADOR" se someterá al Reglamento interno de Propiedad Horizontal, de cuyo texto será elaborado por "LA VENDEDORA".

Asimismo, con la finalidad de agilizar la inscripción del presente contrato en el Registro de Predios y la declaración municipal correspondiente "EL COMPRADOR" en el presente acto autoriza a "LA VENDEDORA" para realizar todo tipo de trámites y gestiones ante la Municipalidad de la jurisdicción en que se encuentren ubicados los inmuebles materia del presente contrato, Servicio de Administración Tributaria, Bancos o instituciones financieras e inclusive ante la Oficina Registral de Lima y Callao, respecto de todos los actos jurídicos y administrativos que conlleven a la formalización e inscripción de la transferencia de propiedad a favor de "EL COMPRADOR".

DÉCIMO PRIMERA: IMPUESTOS Y ARBITRIOS

A partir de la entrega del inmueble, toda obligación tributaria exigible por concepto del Impuesto al Patrimonio Predial o cualquier otro exigible en su lugar, correspondiente a los inmuebles materia de venta, serán trasladados por "LA VENDEDORA" a "EL COMPRADOR".

Asimismo, los arbitrios municipales y las tasas, impuestos y demás contribuciones que exija la Municipalidad de Magdalena del Mar por los inmuebles materia de venta, serán trasladados por "LA VENDEDORA" a "EL COMPRADOR".

DÉCIMO SEGUNDA: GASTOS DE MANTENIMIENTO

A partir de la entrega del inmueble materia de este contrato, "EL COMPRADOR" pagará mensualmente los gastos que demande el mantenimiento y los servicios comunes que se preste a los propietarios de los departamentos del edificio del que forman parte en función de su participación en las áreas y servicios comunes. Asimismo, "EL COMPRADOR" queda obligado al pago de mantenimiento y servicios comunes a todo el condominio.

"LA VENDEDORA", en tanto no se constituya la Junta de Propietarios, cobrará dichos gastos mensualmente. "EL COMPRADOR" deberá pagar los gastos que le corresponda los días quince (15) de cada mes. La falta de pago determina la mora automática y el pago de intereses moratorios, calculados con la tasa más alta legalmente permitida, sin perjuicio de la indemnización del daño ulterior.

Pustaycuti

DÉCIMO TERCERA: GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Todos los gastos notariales y registrales que originen este documento y sus cláusulas o documentos complementarios o adicionales, como también los que se generan para el otorgamiento e inscripción de las escrituras públicas correspondientes, junto con un testimonio de ella para "LA VENDEDORA", correrán por cuenta, costo y riesgo de "EL COMPRADOR".

DÉCIMO CUARTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Queda expresamente establecido, que en el supuesto e improbable caso de que surja cualquier controversia o discrepancia en relación con la ejecución y/o interpretación del presente documento será resuelta de mutuo acuerdo y mediante diálogo directo, aplicando las reglas de la buena fe y la común intención de las partes.

En el improbable caso de que las partes involucradas no pudieran solucionar amigablemente, se someten expresamente a la jurisdicción y decisión de los magistrados competentes (especializados en lo civil) del Distrito Judicial de Lima.

Se suscribe el presente documento en tres (3) ejemplares, con el mismo, contenido e igual valor, en la ciudad de Lima, a los 16 días del mes de Mayo del dos mil diez.

Sírvase, Señor Notario, realizar los insertos de ley y pasar partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.


La

LA VENDEDORA

Pustaycuti

EL COMPRADOR

JAVIER RUELAS RODRIGUEZ
Jefe de Operaciones
Inmobiliarias
Grupo Inmobiliario Imagina

 **SUNARP**
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12049139

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

Art. 48°: El Directorio tiene las facultades de representación legal y de gestión necesarias para la administración y dirección de la sociedad sin mas limitaciones que las establecidas en la ley y los Estatutos.

En forma enunciativa, las principales atribuciones y facultades del Directorio son:

- a. Dirigir y controlar todos y cada uno de los negocios y actividades de la sociedad.
- b. Reglamentar su propio funcionamiento.
- c. Organizar las oficinas de la sociedad y determinar sus gastos.
- d. Nombrar y separar al Gerente General, a los gerentes, apoderados, representantes cualesquiera otros funcionarios al servicio de la sociedad, conferirles las facultades que estime convenientes, separar sus obligaciones y remuneraciones, otorgarles gratificaciones, si lo considera procedente, limitar y revocar las facultades que anteriormente les hubiera conferido y establecer todas las reglas y reglamentos que crea necesarios para el buen servicio de la sociedad.
- e. Enajenar a título oneroso, permutar, comprar, vender, prestar compra y otorgar promesa de venta de bienes muebles distintos de los que comercializa la sociedad conforme su objeto social o inmuebles, así como constituir hipoteca sobre ellos conforme a las leyes comunes o en las condiciones que exijan los bancos comerciales o otras instituciones publicas de fomento y demás insituciones de crédito, según sus leyes y reglamentos, o en conformidad con otras leyes especiales.
- f. Otorgar bienes en garantía mobiliaria, prenda, sea esta común, industrial, mercantil o de cualquier otra naturaleza, conforme a las leyes comunes o según leyes especiales, cualesquiera que estas sean.
- g. Obtener u otorgar prestamos mutuos, créditos en cuenta corriente, a plazo o sobregiro, créditos documentarios, adelantos en cuenta corriente y otras operaciones semejantes, con o sin garantía.
- h. Crear las sucursales, agencias y dependencias de la sociedad que estime necesarias, así como reformarlas y suprimirlas. proponer a la junta general de accionistas los acuerdos que juzgue convenientes a los intereses sociales.
- i. Proponer a la Junta General de Accionistas los acuerdos que juzgue convenientes a los intereses sociales.
- j. Presentar anualmente a la junta obligatoria anual, el balance general y la memoria del ejercicio vencido.
- k. Rendir cuentas.
- l. Otorgar poderes generales y especiales para realizar alguno o algunos de los actos a que se refieren los incisos anteriores, excepto aquellos a que se refieren los incisos (j) y (k) que anteceden modificarlos o revocarlos.
- m. Delegar todas o algunas de sus facultades, excepto aquellas a que se refieren los incisos (j) y (k), que anteceden.
- n. Revisar, aprobar cualquier otro genero de contratos requeridos para la realización de los fines sociales, que exceda de las atribuciones de gerencia.
- o. Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, así como de los acuerdos de Junta General de Accionistas y propios, pudiendo dictar y modificar los reglamentos internos.
- p. Discutir y resolver todos los demás asuntos que de acuerdo con este estatuto no estuviesen sometidos a la decisión de la Junta General de Accionistas.

RÉGIMEN DE LA GERENCIA


Art. 51°: la sociedad debe tener un Gerente General que será nombrado por la Junta General de Accionistas o el Directorio.

El Gerente General será el encargado de la administración de la sociedad.

La Gerencia General podrá estar a cargo de una persona natural o jurídica. Cuando sean nombrados gerente una persona jurídica, deberá nombrar inmediatamente una o mas personas naturales que la representen al efecto.

Art. 52°: Las facultades del Gerente General constarán en el poder que, por acto posterior, le sea otorgado por la junta general de accionistas o por el directorio, pero en todo caso le corresponderá la representación de la sociedad, con las facultades generales del mandatario judicial establecidas en los artículos 75 y 77 del Código Procesal Civil, incluyendo las atribuciones especiales para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso y sustituir o delegar la representación procesal.

ROLANDO JHONNY LEONARDO GUTIERREZ
 Abogado
 Certificador
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139
	INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

Art. 53°: La Junta General de Accionistas o el Directorio también podrá nombrar uno o mas gerentes y sub-gerentes, quienes tendrán las funciones que en los respectivos nombramientos o por acto separado se les acuerde.

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).

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL:

Se nombra el siguiente **DIRECTORIO:**
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: MICHEL CALDERON VOBOCHINSKY (PASAPORTE DE LA REPÚBLICA DE CHILE N° 6.693.685-6)
DIRECTOR: GUILLERMO GOLDBERG PARADA (PASAPORTE DE LA REPUBLICA DE CHILE N° 5.717.910-4)
VICEPRESIDENTE DEL DIRECTORIO: ESTHER CALDERON KOHON (PASAPORTE DE LA REPUBLICA DE CHILE N° 5.669.831-0).

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL:

Se nombra como **GERENTE GENERAL** JESÚS ANTONIO BLANCO GORDON (DNI N° 10301604)
 El Gerente General, en ejercicio de su cargo, gozará de las facultades de representación de la sociedad, con las facultades generales del mandatario judicial establecidas en el artículo 74 del Código Procesal Civil y las del artículo 75 del mismo cuerpo legal...sustituir o delegar la representación procesal.

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: queda aprobada la siguiente Escala de Poderes:


- 1.00 FACULTADES ADMINISTRATIVAS.**
- 1.01 Ejecutar con arreglo a ley los acuerdos de la Junta General de Accionistas, pudiendo para ello suscribir minutas, escrituras publicas, así como cualquier otro documento publico y/o privado; y realizar las gestiones, trámites, y demás actos conducentes a la formalización, perfeccionamiento y ejecución de los acuerdos adoptados.
 - 1.02 Ejecutar con arreglo a ley los acuerdos del directorio, pudiendo para ello suscribir minutas, escrituras publicas así como cualquier otro documento publico y/o privado; y realizar las gestiones, trámites y demás actos conducentes a la formalización, perfeccionamiento y ejecución de los acuerdos adoptados.
 - 1.03 Ejecutar la correspondencia de la sociedad a nivel nacional e internacional, pudiendo usar el sello de la sociedad.
 - 1.04 Suscribir los estados financieros de la sociedad.
 - 1.05 Ordenar auditorías a nivel nacional y regional.
 - 1.06 Suscribir todo tipo de minutas y escrituras publicas incluidas las de constituciones de sociedades así como cualquier otro documento notarial.
 - 1.07 Otorgar recibos o cancelaciones sin limite alguno.
 - 1.08 Solicitar, adquirir, transferir, dar y tomar en arrendamiento a nombre de la sociedad, registro de patentes, marcas, nombres comerciales y/o concesiones y celebrar cualquier tipo de contrato referente a la propiedad industrial o intelectual.
 - 1.09 Nombrar apoderados especiales pudiendo otorgar y/o delegar, total o parcialmente cualquiera de las facultades otorgadas en la presente escala de poderes; así como revocarlas.
 - 1.10 Suscribir cualquier tipo de documentación, sea pública o privada, en nombre y representación de la Sociedad ante el INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL (INDECOPI).

2.00 FACULTADES LABORALES:

- 2.01 Nombrar funcionarios a nivel nacional.
- 2.02 Amonestar y cesar funcionarios.
- 2.03 Suspender y despedir al personal.
- 2.04 Amonestar verbalmente y por escrito al personal.

No está inscrita en el Registro de Sociedades Anónimas. 500 Mts. Pendientes de Inscripción

RILANDO JIMENEZ LECAROS SUTIERREZ
 Abogado Certificador
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

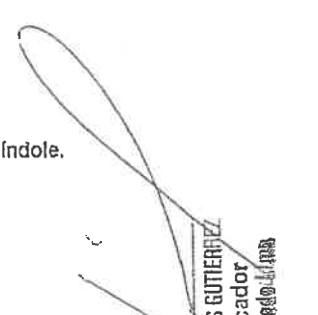
 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139
	INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A


- 2.05 Fijar y modificar el horario y demás condiciones de trabajo .
- 2.06 Otorgar adelantos de sueldos y salarios licencias con goce de haber y préstamos al personal.
- 2.07 Otorgar licencias sin goce de haber.
- 2.08 Autorizar viajes al extranjero del personal y funcionarios y aprobar sus resultados.
- 2.09 Suscribir planillas boletas de pago, liquidaciones de depósito de compensación por tiempo de servicio y liquidaciones de beneficios sociales.
- 2.10 Otorgar certificados de trabajo, constancias de aprendizaje, formación laboral y prácticas profesionales.
- 2.11 Suscribir las comunicaciones y recursos ante el Ministerio de Trabajo, el Seguro Social de Salud (ESSALUD), la Oficina de Normalización Previsional, las Administradoras de Fondos de Pensiones, los Organismos Privados de Salud y toda entidad estatal o privada vinculada a trámites laborales, de Seguridad Social y los demás propios del departamento de recursos humanos.
- 2.12 Aprobar el Reglamento Interno de Trabajo
- 2.13 Organizar actividades de capacitación.

3.00 FACULTADES CONTRACTUALES: Negociar, celebrar, suscribir, modificar, rescindir, resolver y dar por concluidos los siguientes contratos:

- 3.01 Trabajo a plazo determinado e indeterminado.
- 3.02 Derecho de retención.
- 3.03 Cesión de posición contractual.
- 3.04 Cesión de derechos.
- 3.05 Compraventa de bienes muebles.
- 3.06 Compraventa de bienes inmuebles.
- 3.07 Permuta.
- 3.08 Suministro de bienes muebles.
- 3.09 Suministro de bienes inmuebles.
- 3.10 Donación.
- 3.11 Mutuo con o sin garantía real, prenda, hipoteca, o de cualquier otra índole.
- 3.12 Arrendamiento de bienes y muebles e inmuebles.
- 3.13 Arrendamiento financiero lease back.
- 3.14 Comodato.
- 3.15 Locación de servicios.
- 3.16 Contrato de obra.
- 3.17 Mandato.
- 3.18 Depósito.
- 3.19 Secuestro.
- 3.20 Fianza simple y solidaria.
- 3.21 Contrato preparatorio, subcontratos.
- 3.22 Afijas.
- 3.23 Otorga garantías en general, tales como prenda, hipoteca, anticresis entre otros.
- 3.24 Levantamientos de garantías en general como prenda, hipoteca, anticresis, entre otros.
- 3.25 Compromiso arbitral.
- 3.26 Compraventa de monedas extranjera o divisas en cualquier forma.
- 3.27 Comisión mercantil
- 3.28 Comisión de confianza
- 3.29 Concesión privada y pública
- 3.30 Construcción.
- 3.31 Publicidad.
- 3.32 Transportes.
- 3.33 Distribución.
- 3.34 Contratar pólizas de seguros y endosarlas.
- 3.35 Publicidad.
- 3.36 Sindicación
- 3.37 Cuenta corriente.
- 3.38 Tarjetas de crédito.
- 3.39 Crédito documentario en general y descuentos de documentos.
- 3.40 Depósito en ahorro en moneda nacional o extranjera.

Copia Certificada
 Sin Inscripción al Dorsal
 A Horas: 8:00 AM
 No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción


 ALVARO JHONNY LEVAROS GUTIERREZ
 Abogado Certificador
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139
---	---

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

3.41 Cualquier otro contrato atípico o innominado que requieran celebrar la Sociedad.

4.00 FACULTADES BANCARIAS:

- 4.01 Abrir todo tipo de cuentas y deposito en instituciones bancarias y financieras en cualquier otra entidad que desarrolle actividades conexas complementarias o subsidiarias a las actividades financieras.
- 4.02 Cerrar todo tipo de cuentas y depósitos en instituciones bancarias y financieras, y en cualquier otra entidad que desarrolle las actividades conexas complementarias o subsidiarias a las actividades financieras.
- 4.03 Ingresar fondos a todo tipo de instituciones.
- 4.04 Retirar fondos de todo tipo de instituciones.
- 4.05 Girar, emitir, endosar, aceptar, avalar y dar en garantía letras, letras hipotecarias, pagarés, vales y en general cualquier documentación de crédito.
- 4.06 Descontar, protestar, cobrar, letras hipotecarias, pagarés, vales y en general cualquier documentación crediticias.
- 4.07 Girar, endosar, protestar, cobrar y dar en garantía de ser aplicable cheques, cualesquiera sea la denominación así como cualquier otro orden de pago.
- 4.08 Solicitar, firmar y modificar pagarés, cartas de crédito o cartas fianza en moneda nacional o extranjera.
- 4.09 Solicitar y acordar crédito en cuenta corriente, avance o solregiro.
- 4.10 Solicitar y acordar crédito documentario en general, descuentos de documentos y cartas de crédito en especial.
- 4.11 Efectuar todas las operaciones relacionadas con almacenes generales de depósito o depósitos aduaneros autorizados, pudiendo suscribir, endosar, gravar, desgravar y cobrar certificados de depósitos, warrants y demás documentos análogos.
- 4.12 Alquilar cajas de seguridad, abrir y retirar su contenido.
- 4.13 Depositar, retirar, cobrar y vender valores.
- 4.14 Realizar transferencias a cuentas de terceros en instituciones financieras nacionales o del extranjero.
- 4.15 Solicitar transferencias bancarias entre las cuentas corrientes, a plazo o ahorro de la Sociedad.
- 4.16 Resolver cualquier discrepancia que pudiera existir sobre pagarés, cartas de crédito o cartas fianzas en moneda nacional o extranjera.
- 4.17 Suscribir cartas de extrorno para operaciones realizadas con tarjetas bancarias y/o de crédito.
- 4.18 Obtener la constancia de no conformidad a pago por la institución bancaria y financiera girada, protestar y efectuar las acciones cambiarias de cheques o cualquier otra orden de pago.
- 4.19 Otorgar fianza y prestar ávul.
- 4.20 Suscribir, endosar, emitir, gravar o recibir bonos u obligaciones.
- 4.21 Tomar y acordar cobertura de commodities, futuros y productos financieros derivados.

5.00 REPRESENTACIÓN:

- 5.01 Representar a la Sociedad ante todo tipo de instituciones públicas o privadas, autoridades y funcionarios judiciales, civiles, municipales, administrativas, constitucionales, tributarios de aduana, policiales y militares con las facultades de presentar toda clase de recursos y reclamaciones y desistirse de ellos.
- 5.02 Asumir la representación de la sociedad con las facultades suficientes para practicar los actos a que se refiere el Código Procesal Civil, la Ley de Conciliación, la Ley General de Arbitraje o para actuar en cualquier tipo de Procedimiento Administrativo, Laboral, Civil, Penal o ante el fuero militar con las facultades generales del mandatario judicial establecidas en los artículos 74° y las especiales del artículo 75° del Código Procesal Civil...
- 5.04 Solicitar o participar como postor en el remate o subasta de bienes muebles e inmuebles tangible o intangibles pudiendo realizar ofertas de precio, pagar arancel, oblate y precio de remate o subasta, suscribir e impugnar actos de remate o subasta, solicitar la entrega de bienes muebles o inmuebles adjudicados en remate o subasta con la facultad de solicitar el secuestro o desalojo de tales bienes al levantamiento y cancelación de gravámenes así como suscribir todos los documentos públicos o privados y realizar los actos relacionados y necesario para que la Sociedad

NO SE SUSCRIBIRAN LOS TÍTULOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN

ALVARO JHONNY LECHELOS GUTIERREZ
Abogado Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima

000116



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12049139

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

se encuentre plena y suficientemente representada en remate o subastas de bienes muebles o inmuebles.

5.05 Asumir la representación de la Sociedad especialmente en los procedimientos laborales ante el Ministerio de Trabajo, arbitro o Tribunales Arbitrales, los Juzgados de Paz o Juzgados del Trabajo, las Salas Laborales o mixtas y la Corte Suprema de la Republica en toda las divisiones e Instantáneas con todas las facultades necesarias...

5.06 Asumir la representación de la Sociedad, participando de la negociación y conciliación pudiendo practicar todos lo actos procesales propios de estas así como suscribir cuanto acuerdo llegando el caso a la Convención Colectiva de Trabajo de conformidad con los artículos 48° y 49° del Decreto Ley N° 25593.

5.07 Representar a la Sociedad especialmente en procedimientos penales...

5.08 Representar a la Sociedad para efectos de participar en todo tipo de licitaciones, públicas y privadas y especialmente en licitaciones y contratos de ejecución de obra pública de acuerdo con lo establecido en el reglamento único de licitaciones y contratos de obras públicas y Reglamentos Únicos de Adquisiciones.

5.09 Representar a la sociedad ante cualquier autoridad pública o privada, incluidas todas las gestiones ante el CONSULCOP, para dirigir peticiones a organismos públicos o privados, coordinadores de las precalificaciones, licitaciones, interponer recursos ordinarios, extraordinarios, reclamaciones, solicitar información, suscribir actas y correspondencia, suscribir las ofertas y expedientes que se presenten, suscribir formidarios oficiales y, en general, hacer todo lo necesario para lograr que la sociedad sea precalificada y obtenga la buena pro en las licitaciones públicas en las cuales tenga interés en participar, incluyendo la suscripción del respectivo contrato.

5.10 Representar a la Sociedad en Jirastorios o en Jurías Directivas de Accionistas o de Socios Mercantiles o Civiles y en la Juntas de Miembros de las Asociaciones, Fundaciones o Comités a que pertenezca pudiendo tomar parte de los debates.

5.11 Asumir en vía de sustitución todos los poderes y facultades otorgados a la Sociedad por otras personas naturales y/o jurídicas.

5.12 Representar a la sociedad ante el Ministerio Público, Poder Judicial, autoridades y funcionarios policiales y militares con las facultades suficientes para practicar los actos a que se refiere el artículo 74 y 75 del Código Procesal Civil, sustituir o delegar la representación procesal...

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: Quedan designados como APODERADOS CLASE "A" de la Sociedad: MICHEL BALDERON VOJCHINSKY y GUILLERMO GOLDBERG PARADA, los cuales gozaran y podrán ejercer manera conjunta todas las facultades de la Escala de Poderes (con excepción de los numerales 1.09, 3.06, 3.23)

QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: Quedan designados como APODERADOS CLASE "B" de la Sociedad: SERGIO COLLARTE ALVARADO y JESÚS ANTONIO BLANCO GORDON, los cuales gozaran y podrá ejercer cualesquiera dos de ellos de manera conjunta las facultades indicadas en los numerales 1 (con excepción del numeral 1.09), 2, 3 (con excepción de los numerales 3.06, 3.07, 3.10, 3.13, 3.20, 3.22, 3.23, 3.24, 3.38), 4 (con excepción de los numerales 4.14, 4.17, 4.19, 4.20 y 4.21) y 5 (con excepción de los numerales 5.02 y 5.03) de la Escala de Poderes.

Se deja expresa constancia que la facultad detallada en el numeral 4.14 de la Escala de Poderes de la sociedad podrá ser ejercida por cualesquiera dos de los apoderados clase "B" antes mencionados de manera conjunta exclusivamente para el pago de las remuneraciones al personal de la Sociedad.

SEXTA CLÁUSULA ADICIONAL: Quedan designados como APODERADOS ESPECIALES de la Sociedad, las siguientes personas:

A. SERGIO COLLARTE ALVARADO y JESÚS ANTONIO BLANCO GORDON, para que en nombre y representación de la sociedad y actuando en forma individual y a sola firma, puedan ejercer las siguientes facultades:

(I) Suscribir y otorgar contratos de compraventa de los departamentos y estacionamientos a ser construidos por la sociedad como parte de los proyectos inmobiliarios que pudiera desarrollar, encontrándose facultados para decidir y acordar todos y cada uno de los términos, condiciones y características de los referidos contratos, los cuales incluyen pero no se limitan a precio,

NO SE ADMITE SUSECRIPCIÓN

IRLANDO JHONNY LEZAROS GUTIERREZ
Abogado y Notario
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/05/2012 10:35:40 Pagina 6 de 34
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

000117

 **SUNARP**
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
Nº Partida: 12049139

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

contraprestaciones, valorización, forma de pago, plazos, obligaciones y garantías, indemnidades, así como cualesquiera otras condiciones y/o términos que estimen convenientes.

Para los efectos señalados en el párrafo anterior, los referidos apoderados podrán celebrar todo tipo de acto jurídico y suscribir todo tipo de documento publico y/o privado, incluyendo minutas y escrituras publicas, así como realizar todos los actos y gestiones para inscribir dichos contratos en los registros públicos; pudiendo, en general, realizar todos los actos conducentes a ejecutar lo anterior (incluyendo subsanar cualquier observación registral), facultándose expresamente a actuar según su leal saber y entender en cualquier detalle no previsto respecto de las operaciones de compraventa para las cuales han sido facultados.

(II) Levantar las garantías hipotecarias que se hubiesen constituido a favor de la sociedad, pudiendo suscribir cualquier documento publico y/o privado (incluyendo, pero sin limitarse a escrituras publicas y minutas) necesario para proceder con los levantamientos.

(III) Constituir y/o ampliar las garantías hipotecarias sobre los bienes inmuebles que pudiera adquirir la sociedad para desarrollar proyectos inmobiliarios a favor de las instituciones bancarias y/o financieras que pudieran otorgar a la sociedad créditos hipotecarios para financiar la ejecución de los proyectos inmobiliarios antes referidos;

(IV) Otorgar avales y fianzas simples y/o solidarias a favor de terceros en garantía de los créditos hipotecarios que la sociedad pudiera solicitar para financiar la ejecución de proyectos inmobiliarios.

B. SERGIO COLLARTE ALVARADO y JESUS ANTONIO BLANCO GORDON, para que en nombre y representación de la sociedad actuando conjuntamente puedan realizar transferencias a cuentas de terceros en instituciones financieras nacionales o del extranjero hasta por un monto máximo anual de US\$100,000.00 (cien mil 00/100 dólares de los Estados Unidos de América)

C. SERGIO COLLARTE ALVARADO, JESUS ANTONIO BLANCO GORDON y JOSÉ LUIS REVILLA DE TABOADA (DNI Nº 29071750), para que actuando conjuntamente cualesquiera dos de ellos puedan girar, emitir, endosar, aceptar, avalar y dar en garantía, letras, letras hipotecarias, pagarés, vales y en general cualquier documentación crediticia, pudiendo para tal efecto otorgar avales y fianzas simples y/o solidarias a favor de terceros para que coadyuven en especial al otorgamiento de los créditos hipotecarios que los compradores de los inmuebles de los proyectos de la sociedad gestionen ante las instituciones bancarias y financieras.

D. JOSÉ LUIS REVILLA DE TABOADA (DNI Nº 29071790) y RICARDO DE LA PIEDRA ALEGRIA (DNI Nº 08562674), para que en forma conjunta y a donya firma, puedan ejercer las facultades contenidas en el literal (I) de la sección a de esta quinta cláusula adicional.

Se deja expresa constancia que los señores JOSÉ LUIS REVILLA DE TABOADA y RICARDO DE LA PIEDRA ALEGRIA, podrán ejercer las facultades aquí otorgadas únicamente en caso de ausencia, falta o impedimento del APODERADO ESPECIAL de la Sociedad, señor JESUS ANTONIO BLANCO GORDON, quien fuera designado Apoderado Especial en virtud de la sección A de la sexta cláusula adicional de este estatuto, siendo prueba suficiente, de tal ausencia, falta o impedimento el hecho que los apoderados especiales antes señaladas actúen en ejercicio de dichas facultades.

El título fue presentado el 23/07/2007 a las 01:28:49 PM horas, bajo el Nº 2007-00404887 del Tomo 0489. Derechos S/ 280.00 con Recibo(s) Numero(s) 00047285-07 00053992-08.- LIMA, 10 de Agosto de 2007.


Dra. MARIELLA VILELA GUEVARA
Registrador Público
ORLC

No hay Títulos Suspending Hours

JUANLO JHONNY LECHE GUTIERREZ
Abogado Certificador
Zona Registral IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/05/2012 10:35:40 Pagina 7 de 34
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
Nº Partida: 12049139

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS

RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS

C00001

Mediante Sesión de Directorio realizada el 03.10.07 se acordó:

DESIGNAR al sr. JESUS ANTONIO BLANCO GORDON D.N.I. N° 12301204 como Apoderado Especial para que en nombre y representación de la sociedad, actuando individualmente y a sola firma pueda suscribir y celebrar el contrato de compraventa sobre el inmueble (ubicado en Av. Antonio Miroquesada - antes Polo - esquina Calle Thomas G. Ramsay N° 915 y 917 inscrito en partida Nº 07029979) con sus actuales propietarios para adquirir dicho inmueble, pudiendo para tallo decidir y acordar todos y cada uno de los términos, condiciones y características del referido contrato, lo que incluye, pero sin limitarse, el precio, forma de pago, plazos, obligaciones y cualquier otra condición y/o término que el apoderado juzgue conveniente

Para los efectos señalados en el párrafo anterior, el referido apoderado podrá celebrar todo tipo de acto jurídico y suscribir todo tipo de documento público y/o privado, incluyendo minutas y escrituras públicas, así como realizar todos los actos y gestiones para inscribir dichos contratos en los Registros Públicos, pudiendo, en general, realizar todos los actos conducentes a ejecutar los acuerdos adoptados en esta sesión (...) y entender en cualquier detalle no previsto respecto de la operación de compraventa para la cual ha sido facultado.

El acta consta extendida a fojas 03-05 del Libro de Actas N° 01 legalizado el 20.09.07 ante Notario Público Hidalgo Morán bajo el N° 23293-2007

Así consta en copia certificada el 11.10.07 por Notario Público Hidalgo Morán

El título fue presentado el 15/10/2007 a las 02:29:35 PM horas, bajo el N° 2007-00577819 del TomoDiario 0492 de fecha S/ 20.00 con Recibo(s) Numero(s) 00048710-06-LIMA.18 de Octubre de 2007.

Copia Certificada
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
Así consta el 20 AM

Mery Luz Mendoza Galvez
MERY LUZ MENDOZA GALVEZ
Registradora Pública
ORLC

JRRLANDO JHONNY LECAROS BOUTIERREZ
Abogado Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Alhambra

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/06/2012 10:35:40 Pagina 8 de 34
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

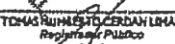
000119

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA Nº Partida: 12049139
	INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
CU0002


Por Junta General del 07.11.07 se acuerda otorgar poder a **ALAIN GUILLERMO DI NATALE MICHELI (D.N.I. Nº 40315990), JESUS ANTONIO BLANCO GORDON (D.N.I. Nº 10301604), JOSE LUIS REVILLA DE TABOADA (D.N.I. Nº 29671750), RICARDO DE LA PIEDRA AZEVEDO (D.N.I. Nº 06662679)**, a fin de que estos realicen los actos que se proponen a continuación en nombre y representación de la sociedad: 1.-Suscribir y celebrar contratos de compraventa respecto de los departamentos y estacionamientos construidos o por construirse como parte del desarrollo de la Actividad principal de la sociedad, pudiendo para ello, decidir y acordar todos y cada uno de los términos, condiciones y características de los referidos contratos, los cuales incluyen pero no se limitan a precio, contraprestaciones, valorización, forma de pago, plazos, obligaciones y garantías. Indemnidades, así como cualesquiera otras condiciones y/o términos que estimen convenientes. Para los efectos señalados en el párrafo anterior, los Apoderados podrán celebrar todo tipo de acto jurídico y suscribir todo tipo de documento público y/o privado. Incluyendo minutas y escrituras públicas. Así como realizar todos los actos y gestiones para inscribir dicho contrato en los registros públicos; pudiendo, en general, realizar todos los actos conducentes a ejecutar los acuerdos adoptados en esta sesión (incluyendo subsanar cualquier observación registral), facultándoseles expresamente a actuar según su leal saber y entender en cualquier detalle no previsto respecto de las operaciones de compraventa para las cuales han sido facultados. 2.-Levantar las garantías hipotecarias que se hubiesen constituido a favor de la sociedad, pudiendo suscribir cualquier documento público y/o privado (incluyendo, pero sin limitarse a, escrituras públicas y minutas) necesario para proceder con los levantamientos. Libro de Actas Nº 01 legalizado el 20.09.07 ante el Notario Público *Carola Cecilia Hidalgo Moran* bajo Nº 23223-07 a fojas 06-07. Consta por copia certificada de 10.12.07 expedida por el antes mencionado Notario en la ciudad de Lima. El título fue presentado el 13/12/2007 a las 02:58:08 PM horas, bajo el Nº 2007-00708270 del Tomo Diario 0492. Derechos S/.80.00 con Recibo(s) Numero(s) 00001887-29 00008744-27.-LIMA, 04 de Enero del 2008.

No hay Títulos suscritos en esta inscripción
 Copia Certificada
 A HORA 00:00


 TOMÁS RUIZ CERDA
 Registrador Público
 O.E.S.

JIRLANDO JHONNY LECANDOS GUTIERREZ
 Abogado Certificado
 Zona Registral Nº IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/05/2012 10:35:40 Pagina 9 de 34
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA Nº Partida: 12049139
	INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
 RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
 C00003

Por Junta General de Accionistas del 09.09.2008 se acordó lo siguiente:
RENUNCIA Y NOMBRAMIENTO DE APODERADOS

- Aceptar la renuncia del Sr. JOSE LUIS REVILLA DE TABOADA, asimismo revocarle todos los Poderes otorgados por la Sociedad.
- Nombrar Apoderados Especiales y otorgarles y facultades a fin de que estos realicen los Actos que se proponen a continuación en nombre y representación de la Sociedad:

2.1. FACULTADES CONTRACTUALES:

Contratos de Locación de Servicios, contratos de obra, transacción, mandato, transportes, ordenes de compra, contratos importación en general, contratos y subcontratos con contratistas, contrato de Asesoría externa.

Facultades que serán ejercidas por la Srta. JENNY EMILIANA GALLARDO VARGAS con D.N.I. Nº 40622399, Sr. ADOLFO MASIAS MOLINA FELIX con D.N.I. Nº 09541559, en forma mancomunada y a doble firma con el Sr. JESUS ANTONIO BLANCO GORDON con D.N.I. Nº 10301604.

2.2. FACULTADES CONTRACTUALES ESPECIALES:

Suscribir las Minutas, Escrituras Públicas y/o documentos privados de venta respecto de los inmuebles desarrollados, construidos y/o remodelados por la Empresa.

Facultades que serán desarrolladas por la Srta. MIRAGROS UNDA LAZARO con D.N.I. Nº 40666381, en forma conjunta y a doble firma, con cualquiera uno de las siguientes personas, Sr. ALAIN GUILLERMO DI NATALE MICHIELI, con D.N.I. Nº 40315990 y/o el Sr. RICARDO DE LA PIEDRA ALEGRIA con D.N.I. Nº 06662679.

2.3. FACULTADES LABORALES:

Suscribir Planillas, Boletas de Pago, Liquidaciones de depósitos de Compensación por tiempo de servicios y liquidaciones de beneficios sociales, otorgar certificados de trabajo, constancias de aprendizaje, formación laboral y practicas Pre-Profesionales, suscribir las comunicaciones y recursos ante el Ministerio de Trabajo, el Seguro Social de Salud (ESSALUD), la oficina de normalización previsional, las Administradoras de Fondos de Pensiones, los Organismos privados de Salud, y toda entidad estatal o privada vinculada a Tramites Laborales, de Seguridad Social y los demás propios del Dpto. de Recursos Humanos.

Poderes que serán ejercidos en forma individual y a sola firma por cualquiera de las siguientes personas, Sr. JEAN PAUL SALAS TAMAYO, con D.N.I. Nº 29607865 y/o Sr. ALAIN GUILLERMO DI NATALE MICHIELI.

2.4.- FACULTADES BANCARIAS ESPECIALES:

Facultad para girar cheques contra cualquier cuenta de la sociedad en las instituciones bancarias o financieras del país, con un tope máximo por cada giro y/o cheque de US\$1,000.00 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA o S/ 3,000.00 NUEVOS SOLES.


Facultades que serán ejercidas por el Sr. ALAIN GUILLERMO DI NATALE MICHIELI, con D.N.I. Nº 40315990, y por el Sr. RICARDO DE LA PIEDRA ALEGRIA, con DNI Nº 06662679, en forma conjunta y a doble firma, solo para los casos de la emisión y/o giro de cheques para los casos relacionados a las devoluciones a favor de los clientes producto de los desistimientos que estos efectúen a las opciones de compra de los inmuebles ofrecidos por la empresa, sean tales desistimientos por razones personales y/o por el rechazo de los créditos hipotecarios solicitados.

No siendo necesario para el ejercicio de las facultades otorgadas en el presente punto demostrar el cumplimiento de la situación referida en el párrafo anterior.

No inscribir los títulos pendientes de inscripción
 Oficina de Inscripción de Títulos Pendientes de Inscripción

ALAINO JOHNNY LECAVOS GUTIERREZ
 Abogado Certificador
 Zona Registral Nº IX - Sede Lima

000121

 **SUNARP**
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12049139

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

2.5.- FACULTADES DE REPRESENTACION:

Representar a la sociedad ante todo tipo de instituciones publicas o privadas, en especial ante municipalidades, autoridades y funcionarios municipales, administrativas, con las facultades de presentar toda clase de requerimientos tales como todo tipo de proyectos, licencias en general, inspecciones y verificaciones, nombramiento de profesionales responsables de obras, firma de solicitudes y formularios tales como finalización de obras, aumento de valor de obra, declaraciones juradas, estado de planos, solicitudes de demoliciones, declaratorias de fabrica, independizaciones, cargo y descarga de los inmuebles que la sociedad adquiere, recursos y reclamaciones y desistirse de ellos y en general todo tipo de procesos ante estas instituciones.

Facultades que serán ejercidas en forma individual y a sola firma por cualquiera una de las personas que se precisan a continuación: Srta. JENNY LILIANA GALLARDO VARGAS, con DNI N° 40622899, y/o Sr. ADOLFO MASIAS MOLINA FELIX, con D.N.I. N° 09541559.

2.6.- FACULTADES DE REPRESENTACION PROCESAL:

Representar a la sociedad ante todo tipo de instituciones publicas o privadas, autoridades y funcionarios judiciales, civiles, municipales, administrativas, constitucionales, tributarios, de aduana, navales y militares con las facultades de presentar toda clase de recursos y reclamaciones y desistirse de ellos.

Asumir a representacion de la sociedad con las facultades suficientes para practicar los actos que se refiera el Código Procesal Civil La Ley De Conciliación, la Ley General de Arbitraje para actuar en cualquier tipo de procedimiento administrativo, laboral, civil o ante el fuero militar con las facultades generales del mandatario judicial establecidas en el Artículo 74° y las especiales del Artículo 75° del Código Procesal Civil para desistirse del proceso y/o la pretension, así como de algún acto procesal; allanarse y/o reconocer la pretension; conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, solicitar toda clase de medidas cautelares, pudiendo desistirse de las mismas; ofrecer contracautela, ofrecer y/o cobrar directamente lo pagado o consignado judicialmente, así mismo para retirar consignaciones; someter a arbitraje, sea de derecho o de conciencia, las controversias en las que pueda verse involucrada la sociedad, suscribiendo el correspondiente convenio arbitral; así como también renunciar al arbitraje; designar al arbitro o árbitros y/o institución que hará las funciones del tribunal; presentar el formulario de sumisión correspondiente y/o pactar las reglas a las que se someterá el proceso correspondiente y/o disponer la aplicación del reglamento a que tenga establecido la institución organizadora, en fuera el caso, conciliar y/o transigir y/o desistirse del proceso arbitral; solicitar cualquiera de los recursos impugnatorios previstos en la ley general de arbitraje contra los laudos.

Asumir la representación de la sociedad con las facultades suficientes para practicar los actos a que se refiere el Código Procesal Civil, la Ley de Conciliación, la Ley General de Arbitraje o para actuar en cualquier tipo de procedimiento administrativo ante el fuero militar con las facultades generales del mandatario judicial establecidas en el artículo 74° y las especiales del artículo 75° del código procesal civil, tales como presentar toda clase de demandas y denuncias, formular contradicciones, modificatorias y/o ampliarlas; reconvenir, contestar demandas y reconversiones de tipo excepcionales y/o defensas previas y contestarlas; desistirse del proceso y/o la pretension, así como de algún acto procesal; allanarse y/o reconocer la pretension; conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, sustituir o delegar la representación procesal; prestar declaración de parte, ofrecer toda clase de medios probatorios así como actuar los que se soliciten; interponer medios impugnatorios y de cualquier otra naturaleza permitidos por la ley, y desistirse de dichos recursos; solicitar toda clase de medidas cautelares, ampliarlas y/o modificarlas y/o sustituir las y/o desistirse de las mismas; ofrecer contracautela, solicitar el otorgamiento de medidas cautelares fuera de proceso, así como la obtención de medios probatorios ofrecer todos los medios probatorios previstos por la Ley, así como oponerse, impugnar y/o tachar los ofrecidos por la parte contraria concurrir a lanzamiento, embargos, saneamiento procesal y audiencias conciliatorias o de fijación de controvertidos y saneamiento probatorio, de pruebas, y/o audiencias únicas, especiales y/o complementarias, las facultades para poder intervenir en todo acto procesal, se extienden incluso, además de poder intervenir en remates o subastas publicas para adjudicarse al interior de los mismos, los bienes muebles o inmuebles materia del respectivo proceso; solicitar la inhibición y/o plantear la recusación de jueces, fiscales, locales y/o magistrados en general;

ORLANDO JHONY LEDANOS GUTIERREZ
Abogado Certificado
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/05/2012 10:35:40 Pagina 11 de 34
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

 **SUNARP**
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS


ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12049139

**INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

solicitar la acumulación y/o desacumulación de procesos, solicitar el abandono y/o prescripción de los recursos, la pretensión y/o la acción; solicitar la aclaración, corrección y/o consulta de las resoluciones judiciales ofrecer y/o cobrar directamente lo pagado o consignado judicialmente, asimismo para retirar consignaciones; someter a arbitraje, sea de derecho o de conciencia, las controversias en las que se involucra la sociedad, suscribiendo el correspondiente convenio arbitral; así como también renunciar al arbitraje; designar al árbitro o árbitros y/o institución que hará las funciones de tribunal; presentar el formulario de sumisión correspondiente y/o pactar las reglas a las que se someterá el proceso correspondiente y/o disponer la aplicación del reglamento a que tenga establecido la institución organizadora, si fuera el caso; presentar ante el árbitro o tribunal arbitral la posición de la sociedad, ofreciendo las pruebas pertinentes; contestar las alegaciones de la contraria y ofrecer todos los medios probatorios adicionales que estime necesarios; conciliar y/o transigir y/o pedir la suspensión y/o desistirse del proceso arbitral; solicitar la corrección y/o integración y/o aclaración del laudo arbitral; presentar y/o desistirse de cualquiera de los recursos impugnatorios previstos en la ley general de arbitraje contra los laudos; y practicar todos los demás actos que fueran necesarios para la tramitación de los procesos, sin reserva ni limitación alguna, solicitar la interrupción del proceso, su suspensión y/o la conclusión del mismo; las facultades se entiendan otorgadas para todo el proceso, incluso para la ejecución de sentencia y el cobro de costas y costos. Las facultades de índole judicial se podrán ejercer ante toda clase de juzgados y tribunales establecidos por la Ley Orgánica del Poder Judicial y demás entidades que conforme a Ley ejercen facultades coactivas o de ejecución forzosa.

Representar a la Sociedad ante el Ministerio Público, Poder Judicial, autoridades y funcionarios policiales y militares con las facultades suficientes para practicar los actos a que se refiere el artículo 74 y 75 del Código Procesal Civil, tales como presentar demandas, reconveniones, actuar en audiencias, formular excepciones, dar declaración de parte, solicitar medidas cautelares, ofrecer contra-cautela, variar medidas cautelares, desistirse del proceso y de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso y sustituir o delegar la representación procesal, especialmente en procedimientos penales, con las facultades específicas de renunciar, constituirse en parte civil, prestar instructiva, preventiva y testimonial, pudiendo acudir en nombre de la sociedad ante la Policía Nacional del Perú, sin límite de facultades.

Facultades que se ejercen en forma individual y a sola firma por el Sr. ALAIN GUILLERMO DI NATALE MICHIELI, El acta obra inserta en el libro denominado Actas N° 01 (15-18) legalizada por el Notario Público de Lima, Dr. Carlos Cecilia Hidalgo Merán de fecha 20.09.2007, registrada bajo el No 23223-2007. Así consta de las COPIAS CERTIFICADAS expedidas por el antes mencionado Notario el 01.10.2008. El título fue presentado el 14/10/2008 a las 03:58:05 PM horas, bajo el N° 2008-00687419 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 12.00 nuevos soles con Recibo(s) N°(s) 00038366-33 00041082-33.-LIMA 30 de Octubre de 2008.


MARGO ANTONIO SOTO MAMANI
Registrador Público
ORLC

ORLANDO JHONNY LECAROX GUTIERREZ
Abogado Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima

No hay Títulos Suscritos al momento de la inscripción

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL Nº IX, SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA Nº Partida: 12049139
	INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
 RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
 C00014
 APODERADO

Por Junta General de 15/12/2008, se acordó:

1.- Nombrar a **ORLANDO IGOR REQUENA GONZALES DE LA COTERA**, con DNI Nº 07254720, como apoderado especial otorgándole las facultades contenidas en la escala de poderes del a siguiente manera:

- Facultades Administrativas - (numeral 1.00 de la escala de poderes): en forma individual y sola firma.
- Facultades Laborales - (numeral 2.00 de la escala de poderes): en forma individual y sola firma.
- Facultades Contractuales - (numeral 3.00 de la escala de poderes): en forma conjunta y a doble firma, con cualquiera de la personas señaladas a continuación: Sergio Collarte Alvarado o Jesus Blanco Gordon.
- Facultades Bancarias - (numeral 4.00 de la escala de poderes): en forma conjunta y a doble firma, con cualquiera de la personas señaladas a continuación: Sergio Collarte Alvarado o Jesus Blanco Gordon.
- Facultades de Representación - (numeral 5.00 de la escala de poderes): en forma individual y sola firma.

Precisando que las facultades Bancarias contenidas en el numeral 4.00 de la escala de poderes dentran las particulares siguientes:

- Pago a los proveedores (I) hasta la suma de US\$ 500,000 (Quinientos Mil y 00/100 Dolares de los Estados Unidos de America) requerirá la firma de cualquiera de las dos personas señaladas a continuación: Sergio Collarte Alvarado, Jesus Blanco Gordon o Orlando Igor Requena Gonzales De La Cotera, en forma conjunta; y, (II) cualquier monto que exceda la suma de US\$ 500,000 (Quinientos Mil y 00/100 Dolares de los Estados Unidos de America), requerirá la firma conjunta de Sergio Collarte Alvarado y Jesus Blanco Gordon.
 - Toda Transferencia de fondos al exterior (I) hasta por la suma de US\$ 500,000 (Quinientos Mil y 00/100 Dolares de los Estados Unidos de America) requerirá la firma de cualesquiera dos de las personas señaladas a continuación: Sergio Collarte Alvarado, Jesus Blanco Gordon o Orlando Igor Requena Gonzales De La Cotera, en forma conjunta; y, (II) cualquier monto que exceda la suma de US\$ 500,000 (Quinientos Mil y 00/100 Dolares de los Estados Unidos de America), requerirá la firma conjunta de Sergio Collarte Alvarado y Jesus Blanco Gordon.
- Asimismo el Sr. Orlando Igor Requena Gonzales De La Cotera, conjuntamente y a doble firma con el Sr. Ricardo De La Piedra Alegria podrán ejercer las facultades contenidas en el literal (I) de la sección A de la sexta cláusula adicional de la escritura de constitución (escala de poderes).


Se deja constancia que los Sres Orlando Igor Requena Gonzales De La Cotera y Ricardo De La Piedra Alegria podrán ejercer las facultades mencionadas únicamente en caso de ausencia, falta o impedimento, del apoderado especial de la sociedad, Sr. Jesus Antonio Blanco Gordon.

Así consta en la copia certificada del 31/12/2008, ante la Notaria de Lima Cecilia Hidalgo Moran. Libro de Actas Nº 01, legalizado el 20/09/2007, por la Notaria de Lima Cecilia Hidalgo Moran, con registro Nº 23223-0107


No hay títulos inscritos en esta partida de inscripción
 Copia Certificada al Curso de Apoderados de Inscripción

ORLANDO JHONNY LEONARDOS GUTIERREZ
 Abogado Certificador
 Zona Registral Nº IX - Sede Lima

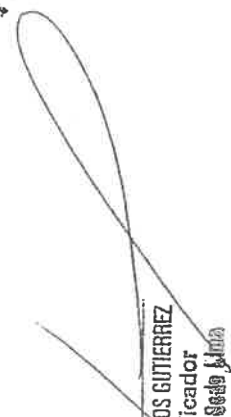
000124


 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139
	INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

El título fue presentado el 05/01/2009 a las 04:14:01 PM horas, bajo el N° 2009-00003651 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.44.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000164-34.-LIMA, 08 de Enero de 2009.


 Dr. NILO ARROBA UGAZ
 Registrador Público
 ORLC

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM


 ORLANDO JHONNY LECAROS GUTIERREZ
 Abogado Certificador
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139
	INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
 RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
 C00015

Por Junta General del 13 de Mayo del 2009 se acordó:

1. *Aceptar la renuncia* del total de los miembros del directorio vigente, así como **NOMBRAR** al **DIRECTORIO** para el periodo 2009-2012 el cual queda conformado de la manera siguiente:

Presidente de Directorio:

- **MICHEL CALDERÓN VOLOCHINSKY**, de nacionalidad chilena identificado con pasaporte No. 6.693.685-6f

Vicepresidente de Directorio:

- **ESTHER CALDERÓN KOHON** de nacionalidad chilena, identificada con Pasaporte No. 5.669.831-0

Director:

- **GABRIEL CHAPOCHNICK DIMANT** de nacionalidad chilena, identificado con pasaporte No. 3.406.334-6.

2. *Revocar todas y cada una de los poderes otorgados a los funcionarios y/o apoderados de la sociedad.*

3. Reestructurar la escala de poderes de la sociedad en los términos que se detallan a continuación:

ESCALA DE PODERES

1.00 Facultades Administrativas:

1.01. Ejecutar con arreglo a ley los acuerdos de la Junta General de Accionistas pudiendo para ello suscribir minutas, escrituras públicas así como cualquier otro documento público y/o privado; realizar las gestiones, trámites y demás actos conducentes a la formalización, perfeccionamiento y ejecución de los acuerdos adoptados.

1.02. Ejecutar con arreglo a ley los acuerdos del Directorio, pudiendo para ello suscribir minutas, escrituras públicas, así como cualquier otro documento público y/o privado; y realizar las gestiones, trámites y demás actos conducentes a la formalización, perfeccionamiento y ejecución de los acuerdos adoptados.

1.03. Suscribir la correspondencia de la sociedad a nivel nacional e internacional, pudiendo usar el sello de la sociedad.

1.04. Suscribir los Estados Financieros de la sociedad.

1.05 Ordenar auditorías a nivel nacional y regional.


1.06 Suscribir todo tipo de minutas y escrituras públicas, incluidas las de constituciones de sociedades, así como cualquier otro documento notarial.

1.07 Otorgar recibos o cancelaciones sin límite alguno.

1.08 Solicitar, adquirir, transferir, dar y tomar en arrendamiento a nombre de la sociedad, Registro de Patentes, Marcas, Nombres Comerciales y/o concesiones y celebrar cualquier tipo de contrato referente a la propiedad industrial o intelectual.

No existen Titulos Pendientes de Inscripción
 A Horario 8:00AM - 5:00PM
 Certificación al Dorsal
 Inscripción al Dorsal

JELANDO JHONNY LECAROS GUTIERREZ
 Abogado / Certificador
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

 <p>SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139</p>
	<p>INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A</p>

1.09 Nombrar Apoderados especiales pudiendo otorgar y/o delegar, total o parcialmente, cualquiera de las facultades otorgadas en la presente escala de poderes; así como revocarlas.

1.10 Suscribir cualquier tipo de documentación, sea pública o privada, en nombre y representación de la sociedad ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI).

2.00 Facultades Laborales

- 2.01 Nombrar funcionarios a nivel nacional.
- 2.02 Amonestar y cesar funcionarios.
- 2.03 Suspender y despedir al personal.
- 2.04 Amonestar verbalmente y por escrito al personal.
- 2.05 Fijar y modificar el horario y demás condiciones de trabajo.
- 2.06 Otorgar adelantos de sueldos y salarios, licencias con goce de haber, préstamos al personal.
- 2.07 Otorgar licencias sin goce de haber.
- 2.08 Autorizar viajes al extranjero del personal y funcionarios y aprobar sus resultados.
- 2.09 Suscribir Planillas, Boletas de Pago, Liquidaciones de Depósitos de Compensación por Tiempo de Servicios y Liquidaciones de Beneficios Sociales.
- 2.10 Otorgar Certificados de Trabajo, Constancias de Aprendizaje, Formación Laboral y Prácticas Pre-Profesionales.
- 2.11 Suscribir las comunicaciones y recursos ante el Ministerio de Trabajo, el Seguro Social de Salud (ESSALUD), la Oficina de Normatización Previsional, las Administradoras de Fondos de Pensiones, los Organismos Privados de Salud, y toda entidad estatal o privada vinculada a trámites laborales, de seguridad social y los demás propios del Departamento de Recursos Humanos.
- 2.12 Aprobar el Reglamento Interno de Trabajo.
- 2.13 Organizar actividades de capacitación.


3.00 Facultades Contractuales.

Negociar, celebrar, suscribir, modificar, rescindir, resolver y dar por concluidos los siguientes contratos:

- 3.01 Trabajo a plazo determinado e indeterminado.
- 3.02 Derecho de retención.
- 3.03 Cesión de posición contractual.
- 3.04 Cesión de derechos.
- 3.05 Compraventa de bienes muebles.
- 3.06 Compraventa de bienes inmuebles.
- 3.07 Permuta.
- 3.08 Suministro de bienes muebles.
- 3.09 Suministro de bienes inmuebles.
- 3.10 Donación.
- 3.11 Mutuo con o sin garantía mobiliaria.
- 3.12 Mutuo con o sin garantía hipotecaria.
- 3.13 Arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
- 3.14 Arrendamiento Financiero y Lease Back.
- 3.15 Comodato.
- 3.16 Locación de servicios.
- 3.17 Contrato de obra.
- 3.18 Mandato.

COPIA LITERAL
 Sin inscripción al curso
 A Horario: 8:00 AM
 No existen Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción

ORLANDO JHONNY LECHECOS GUTIERREZ
 Abogado Certificado
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139
	INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

- 3.19 Depósito.
- 3.20 Secuestro.
- 3.21 Fianza simple y fianza solidaria.
- 3.22 Contratos preparatorios y subcontratos.
- 3.23 Arras
- 3.24 Otorgar garantías mobiliarias.
- 3.25 Otorgar garantías hipotecarias.
- 3.26 Levantamiento de garantías en general como garantía mobiliaria, e hipoteca.
- 3.27 Compromiso arbitral.
- 3.28 Compraventa de moneda extranjera o divisas en cualquier forma.
- 3.29 Comisión Mercantil.
- 3.30 Comisión de confianza.
- 3.31 Concesión privada y pública
- 3.32 Construcción.
- 3.33 Publicidad.
- 3.34 Transportes.
- 3.35 Distribución.
- 3.36 Contratar pólizas de seguros y endosarlas.
- 3.37 Publicidad.
- 3.38 Sindicación.
- 3.39 Cuenta Corriente.
- 3.40 Tarjetas de Crédito.
- 3.41 Crédito Documentario en general y Descuentos de documentos
- 3.42 Depósitos en ahorro, en moneda nacional o extranjera.
- 3.43 Cualquier otro contrato atípico o innominado que se quiera celebrar la sociedad.
- 4.00 Facultades Bancarias.
- 4.01 Abrir todo tipo de cuentas y depósitos en Instituciones Bancarias y Financieras, y en cualquier otra entidad que desarrolle actividades conexas, complementarias o subsidiarias a las actividades bancarias.
- 4.02 Cerrar todo tipo de cuentas y depósitos en Instituciones Bancarias y Financieras, y en cualquier otra entidad que desarrolle actividades conexas, complementarias o subsidiarias a las actividades financieras.
- 4.03 Ingresar fondos a todo tipo de instituciones.
- 4.04 Retirar fondos de todo tipo de instituciones.
- 4.05 Girar, emitir, endosar, aceptar, avalar y dar en garantía, letras, letras hipotecarias, pagarés y en general cualquier documentación crediticia.
- 4.06 Descontar, protestar y cobrar letras, letras hipotecarias, pagarés y en general cualquier documentación crediticia.
- 4.07 Girar, endosar, protestar, cobrar y dar en garantía, de ser aplicable, cheques, cualesquiera sea su denominación; así como cualquier otra orden de pago.
- 4.08 Solicitar, firmar y modificar pagarés, cartas de crédito o cartas fianza en moneda nacional o extranjera.
- 4.09 Solicitar y acordar créditos en cuenta corriente, avance o sobregiro.
- 4.10 Solicitar y acordar crédito documentario en general, descuentos de documentos y cartas de crédito en especial.
- 4.11 Efectuar todas las operaciones relacionadas con Almacenes Generales de Depósito o Depósitos Aduaneros Autorizados, pudiendo suscribir, endosar, gravar, descontar y cobrar certificados de depósitos, warrants y demás documentos análogos.
- 4.12 Alquilar cajas de seguridad, abrirlas y retirar su contenido.

Copia Certificada
 Sin Inscripción al Dorsal
 No existen Títulos Pendientes de Inscripción

JIRLANDO JHONNY LECAROS GUTIERREZ
 Abogado Certificador
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/05/2012 10:35:40 Pagina 17 de 34
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12049139

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

- 4.13. Depositar, retirar, comprar y vender valores.
- 4.14. Realizar transferencias a cuentas de terceros en instituciones financieras nacionales o del extranjero.
- 4.15 Solicitar transferencias bancarias entre las cuentas corrientes, a plazo o de ahorro de la sociedad.
- 4.16 Resolver cualquier discrepancia que pudiera existir sobre pagarés, cartas de crédito o cartas fianza en moneda nacional o extranjera.
- 4.17 Suscribir cartas de extorno para operaciones realizadas con tarjetas bancarias y/o de crédito.
- 4.18 Obtener la Constancia de no Conformidad al Pago por la institución bancaria y financiera girada, protestar y efectuar las acciones bancarias de cheques o cualquier otra orden de pago.
- 4.19 Otorgar fianzas y prestar aval.
- 4.20 Suscribir, endosar, emitir, colocar, pagar o redimir bonos u obligaciones.
- 4.21 Tomar y brindar cobertura de commodities, futuros y productos financieros derivados.

5.00 Representación.

5.01 Representar a la sociedad ante todo tipo de instituciones públicas o privadas, autoridades y funcionarios judiciales, civiles, municipales, administrativas, constitucionales, tributarios de aduana, policiales y militares, con las facultades de presentar toda clase de recursos y reclamaciones y desistirse de ellos.

5.02. Asumir la representación de la sociedad con las facultades suficientes para practicar los actos a que se refiere el Código Procesal Civil, la Ley de Conciliación, la Ley General de Arbitraje o para actuar en cualquier tipo de procedimiento administrativo, laboral, civil, penal, o ante el Fuero Militar con las facultades generales del mandatario judicial establecidas en el artículo 74° y las especiales del artículo 75° del Código Procesal Civil para desistirse del proceso y/o la pretensión, así como de algún acto procesal; allanarse y/o reconocer la pretensión; conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso, solicitar toda clase de medidas cautelares, pudiendo desistirse de las mismas; ofrecer contracautión, ofrecer y/o cobrar directamente lo pagado o consignarlo judicialmente, así mismo para retirar consignaciones; someter a arbitraje, sea de derecho o de conciencia, las controversias en las que pueda verse involucrada la sociedad, suscribiendo el correspondiente Convenio Arbitral; así como también renunciar al arbitraje, designar al árbitro o árbitros y/o institución que hará las funciones del Tribunal; presentar el formulario de sumisión correspondiente y/o pactar las reglas a las que se someterá el proceso correspondiente y/o disponer la aplicación del reglamento a que tenga establecido la institución organizadora, si fuera el caso; conciliar y/o transigir y/o desistirse del proceso arbitral; solicitar cualquiera de los recursos impugnatorios previstos en la Ley General de Arbitraje contra los laudos.

5.03 Asumir la representación de la sociedad con las facultades suficientes para practicar los actos a que se refiere el Código Procesal Civil, la Ley de Conciliación, la Ley General de Arbitraje o para actuar en cualquier tipo de procedimiento administrativo, o ante el Fuero Militar con las facultades generales del mandatario judicial establecidas en el artículo 74° y las especiales del artículo 75° del Código Procesal Civil, tales como presentar toda clase de demandas y denuncias, formular contradicciones, modificarlas y/o ampliarlas; reconvenir, contestar demandas y reconvencciones; deducir excepciones y/o defensas previas y contestarlas; desistirse del proceso y/o la pretensión, así como de algún acto procesal; allanarse y/o reconocer la pretensión; conciliar, transigir, someter a arbitraje las

Certificado
 ORLANDO JHONNY LECAROS GUTIERREZ
 Abogado Certificado
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

	<p>SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139</p>
<p>INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A</p>		

prelensiones controvertidas en el proceso, sustituir o delegar la representación procesal; prestar declaración de parte, ofrecer toda clase de medios probatorios así como actuar los que se soliciten; interponer medios impugnatorios y de cualquier otra naturaleza permitidos por la ley, y desistirse de dichos recursos; solicitar toda clase de medidas cautelares, ampliarlas y/o modificarlas y/o sustituirlas y/o desistirse de las mismas; ofrecer contra cautela; solicitar el otorgamiento de medidas cautelares fuera de proceso, así como la actuación de medios probatorios; ofrecer todos los medios probatorios previstos por la ley, así como oponerse, impugnar y/o tachar los ofrecidos por la parte contraria; concurrir a todo tipo de actos procesales, sean éstos de remate, administración de posesión, lanzamiento, embargos, saneamiento procesal, audiencias conciliatorias o de fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio, de pruebas, y/o audiencias únicas, especiales y/o complementarias; las facultades para poder intervenir en todo acto procesal, se extienden incluso, además de poder intervenir en remates o subastas públicas para adjudicarse al interior de los mismos, los bienes muebles o inmuebles materia del respectivo proceso; solicitar la inhibición y/o plantear la recusación de Jueces Fiscales, Vocales y/o Magistrados en general; solicitar la acumulación y/o desacumulación de procesos; solicitar el abandono y/o prescripción de los recursos, la pretensión y/o la acción; solicitar la aclaración, corrección y/o consulta de las resoluciones judiciales; ofrecer y/o cobrar directamente lo pagado o consignado judicialmente, asimismo para retirar consignaciones; someter a arbitraje, sea de derecho o de conciencia, las controversias en las que pueda verse involucrada la sociedad, suscribiendo el correspondiente Convenio Arbitral; así como también renunciar al arbitraje; designar al árbitro o árbitros y/o institución que hará las funciones de Tribunal; presentar el formulario de sujeción correspondiente y/o pactar reglas a las que se someterá el proceso correspondiente y/o disponer la aplicación del reglamento a que tenga establecido la institución organizadora, si fuera el caso; presentar ante el árbitro o tribunal arbitral la posición de la sociedad, ofreciendo las pruebas pertinentes; contestar las alegaciones de la contraria y ofrecer todos los medios probatorios que estime necesarios; conciliar y/o transigir y/o pedir la suspensión y/o desistirse del proceso arbitral; solicitar la corrección y/o integración y/o aclaración del laudo arbitral; presentar y/o desistirse de cualquiera de los recursos impugnatorios previstos en la Ley General de Arbitraje contra los laudos; y practicar todos los demás actos que fueran necesarios para la transición de los procesos, sin reserva ni limitación alguna; solicitar la interrupción del proceso, su suspensión y/o la conclusión del mismo; las facultades se entienden otorgadas para todo el proceso, incluso para la ejecución de sentencia y el cobro de costas y gastos. Las facultades de índole judicial se podrán ejercer ante toda clase de juzgados y tribunales establecidos por la Ley Orgánica del Poder Judicial y demás entidades que conforme a ley ejercen facultades coactivas o de ejecución forzosa.

5.04 Solicitar, o participar como postor en, el remate o subasta de bienes muebles e inmuebles, tangible o intangibles, pudiendo realizar ofertas de precio, pagar arancel, oblate y precio de remate o subasta, suscribir e impugnar actas de remate o subasta, solicitar la entrega de bienes muebles o inmuebles adjudicados en remate o subasta con la facultad de solicitar el secuestro o desalojo de tales bienes y el levantamiento y cancelación de gravámenes, así como suscribir todos los documentos públicos o privados y realizar los actos relacionados y necesarios para que la sociedad se encuentre plena y suficientemente representada en remates o subastas de bienes muebles o inmuebles.

5.05 Asumir la representación de la sociedad especialmente en procedimientos laborales ante el Ministerio de Trabajo, Árbitros o Tribunales Arbitrales, los Juzgados de Paz o Juzgado de Trabajo, las Salas Laborales o Mixtas y la Corte Suprema de la República, en

ORLANDO JHONNY LEONARDO GUTIERREZ
 Abogado Certificado
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

NO SE OTORGAN TÍTULOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN

 **SUNARP**
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12049139

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

todas las divisiones e instancias, con todas las facultades necesarias y en forma especial las contenidas en los artículos 2 y 26 del Decreto Supremo No. 03-80-TR del 26 de marzo de 1980 para los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la Ley No. 26636 y según lo establecido por su artículo 10 de la Ley No. 26636 del 21 de junio de 1996 y en el Decreto Legislativo No.910 y su reglamento Decreto Supremo No. 020-2001-TR del 28 de junio de 2001.

5.06 Asumir la representación de la sociedad, participando en la negociación y conciliación, pudiendo practicar todos los actos procesales propios de estas, así como suscribir cualquier acuerdo y, llegado el caso, la convención colectiva de trabajo, de conformidad con los artículos 48 y 49 del Decreto Ley No. 25593, así como conciliar judicial y extrajudicialmente así como disponer del derecho materia de conciliación al amparo de la Ley N° 26872, sus modificatorias y Reglamento.

5.07 Representar a la sociedad especialmente en procedimientos penales con las facultades específicas de denunciar constituirse en parte civil, prestar instructiva, preventiva y testimoniales, pudiendo acudir en nombre de la empresa ante la Policía Nacional del Perú, sin límite de facultades.

5.08 Representar a la sociedad para efectos de participar en todo tipo de licitaciones, públicas y privadas y especialmente en concursos y licitaciones así como contratos de ejecución de obras públicas de acuerdo con lo establecido la legislación de contratación y adquisiciones del Estado.

5.09 Representar a la sociedad ante cualquier autoridad pública o privada, incluidas todas las gestiones ante el CONSUCODE, para dirigir peticiones a Organismos Públicos o Privados coordinadores de las Precalificaciones, Licitaciones, interponer recursos ordinarios, extraordinarios, reclamaciones, solicitar información, suscribir actas y correspondencia, suscribir las ofertas y expedientes que se presenten, suscribir formularios oficiales y, en general, hacer todo lo necesario para lograr que la sociedad sea precalificada y obtenga la Buena Fe en las Licitaciones Públicas en las cuales tenga interés en participar, incluyendo la suscripción del respectivo contrato.

5.10. Representar a la sociedad en Directorios o en Juntas Directivas, en Juntas de Accionistas o de socios de sociedades mercantiles o civiles, y en las reasambleas y consejos directivos las asociaciones, fundaciones o comités a que pertenezcan, pudiendo tomar parte de los debates.

5.11. Asumir en vía de sustitución todos los poderes y facultades otorgados a la sociedad por otras personas naturales y/o jurídicas.

5.12 Representar a la sociedad ante el Ministerio Público, Poder Judicial, Autoridades y Funcionarios Policiales y Militares con las facultades suficientes para practicar los actos a que se refiere el artículo 74 y 75 del Código Procesal Civil, tales como presentar demandas, reconveniones, actuar en audiencias, formular excepciones, dar declaración de parte, solicitar medidas cautelares, ofrecer contracautela, variar medidas cautelares, desistirse del proceso y de la pretensión, oponerse a la pretensión, conciliar, transigir, someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso y sustituir o delegar la representación procesal, especialmente en procedimientos penales, con las facultades específicas de denunciar, constituirse en parte civil, prestar instructiva, preventiva y testimoniales, pudiendo acudir en nombre de la sociedad ante la Policía Nacional del Perú, sin límite de facultades.

3.2.- Realizar el nombramiento de los siguientes apoderados:

(A) Queda designado como APODERADO CLASE "A" de la sociedad el señor MICHEL CALDERÓN VOLOCHINSKY identificado con Pasaporte 6.693.685-6i el cual gozará y

Copia Literal
 Inscripción
 No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos
 JIRLANDO JIRONNY LECHECOS GUTIERREZ
 Abogado Certificador
 Zona Registral N° IX - SEDE LIMA

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/05/2012 10:35:40 Pagina 20 de 34
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12049139

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

(iii) constituir y/o ampliar las garantías hipotecarias sobre los bienes inmuebles que pudiera adquirir la sociedad para desarrollar proyectos inmobiliarios a favor de las instituciones bancarias y/o financieras que pudieran otorgar a la sociedad créditos hipotecarios para financiar la ejecución de los proyectos inmobiliarios antes referidos; y

(iv) Otorgar avales y fianzas simples y/o solidarias a favor de terceros en garantía de los créditos hipotecarios que la sociedad pudiera solicitar para financiar la ejecución de proyectos inmobiliarios.

(v) Realizar transferencias a cuentas de terceros en instituciones financieras nacionales o del extranjero, hasta por un monto máximo anual de US\$100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América); y

(vi) Girar, emitir, endosar, aceptar, avalar y dar en garantía letras, letras hipotecarias, pagarés y en general cualquier documentación crediticia, pudiendo para tal efecto otorgar avales y fianzas simples y/o solidarias a favor de terceros para que conarven en especial al otorgamiento de los créditos hipotecarios que los compradores de los inmuebles de los proyectos de la sociedad gestionen ante las instituciones bancarias y financieras.

(D) Quedan designados como **APODERADOS ESPECIALES TIPO 2** de la sociedad, los señores **SUSANA CAYO LUNA**, identificada con Documento Nacional de Identidad ("DNI") N° 09862234 y **JAVIER RUELAS RODRÍGUEZ** identificado con Documento Nacional de Identidad ("DNI") N° 41655017, para que cualquiera de ellos, en nombre y representación de la sociedad y actuando conjuntamente con cualesquiera de los Apoderados Clase "B" puedan ejercer las facultades indicadas en el inciso (i) del punto C precedente.

(E) Queda designado como **APODERADOS PROCESALES** de la sociedad los señores **JAVIER RUELAS RODRÍGUEZ** identificado con DNI No. 41655017, **JORGE EDGAR MUÑIZ ZICHES** identificado con DNI No. 07799019, **FERNANDO RAÚL MELÉNDEZ FERNÁNDEZ** identificado con DNI No. 46242454, **RICARDO JAVIER HERRERA VASQUEZ** identificado con DNI No. 07246932, **GILLIAN GILDA PAREDES GUERRERO** identificado con DNI No. 07872411, **YURI JOSÉ FRANCISCO VEGA MERE** identificado con DNI No. 25617807 y **JAIMÉ ALEJANDRO HEREDIA TAMAYO** identificado con DNI No. 07263606, para que en nombre y representación de la sociedad actuando en forma individual y a sola firma, pueda ejercer las siguientes facultades:


- (i) las facultades del numeral 5° de la Escala de Poderes siempre que ello no implique la disposición o renuncia a derechos o la asunción de deudas u obligaciones, en cuyo caso deberán firmar conjuntamente dos de ellos, en cuyo caso deberán actuar conjuntamente con un Apoderado Clase "B";
- (ii) representar a la sociedad ante todo tipo de instituciones públicas o privadas, en especial ante municipalidades, autoridades y/o funcionarios municipales, administrativas y/o estatales.

F. Asimismo, quedan designados como **APODERADOS ESPECIALES TIPO 3** de la sociedad a doña **JENNY LILIANA GALLARDO VARGAS** identificada con DNI No. 40622399, y el señor **ADOLFO MASÍAS MOLINA FELIX** identificado con DNI No. 09541559 y **JORGE ENRIQUE ALBERTO RATTO CUNEO** identificado con DNI No. 08775872, para que de forma mancomunada y a doble firma con cualesquiera de los

COPIA LITERAL DE LOS TÍTULOS DE INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS

JRRLANDO JHONNY LECAPUS GUTIERREZ
Abogado Certificado
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:28/05/2012 10:35:40 Pagina 22 de 34
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139
	<p align="center">INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A</p>

Apoderados Clase "B" puedan solicitar y suscribir Contratos de locación de servicios, Licencias de Obra, Licencias de Demolición, Contratos de obra, construcción, mandato y transportes, Tramites municipales, Contratación de Especialistas para el desarrollo del proyecto, Solicitud de apertura de planillas de construcción, órdenes de compra, contratos de importación en general, Desaduanaje de productos importados, contratos y subcontratos con contratistas, contratos de asesoría externa, Negociaciones y/o acuerdos con sindicatos de obreros de construcción civil, visar planos, firmar los FUOs municipales, Presupuesto de Obra. Representar a la sociedad ante todo tipo de instituciones públicas o privadas, en especial ante municipalidades, autoridades y funcionarios municipales, administrativas, con las facultades de presentar toda clase de requerimientos tales como todo tipo anteproyectos, licencias en general, inspecciones y verificaciones, nombramiento de profesionales responsables de obras, firma de solicitudes y formularios tales como finalización de obras, aumento de valor de obra, declaraciones juradas, visado de planos, solicitudes de demoliciones, declaratorias de fábrica, independizaciones, cargo y descargo de los inmuebles que la sociedad adquiere, recursos y reclamos y desistirse de ellos y en general todo tipo de procesos ante todas las instituciones.


(G) Igualmente, quedan designados como **APODERADOS ESPECIALES TIPO 4** de la sociedad el señor **ORLANDO IGOR REQUENA GONZÁLES DE LA COTERA**, identificado con Documento Nacional de Identidad ("DNI") N° 07254720 quien conjuntamente con el señor **JAVIER RUELAS RODRÍGUEZ**, identificado con DNI N° 41655017 se encuentran facultado a girar cheques contra cualquier cuenta de la sociedad en las instituciones bancarias o financieras del país, con un tope máximo por cada giro y/o cheque de US\$1,000.00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica o S/. 3,000.00 nuevos soles; sólo para los casos relacionados a las resoluciones a favor de los clientes producto de los desistimientos que se los efectúan a las opciones de compra de los inmuebles ofrecidos por la sociedad, sean tales desistimientos por razones personales y/o por el rechazo de los créditos hipotecarios solicitados. Se deja expresa constancia que no será necesario para el ejercicio de las facultades otorgadas en el presente punto demostrar el cumplimiento de la situación referida en el párrafo anterior.

H. Queda designados como **APODERADOS ESPECIALES TIPO 5** de la sociedad, los señores **JESUS ANTONIO BLANCO GORDON, SERGIO COLLARTE ALVARADO, ORLANDO IGOR REQUENA GONZÁLES DE LA COTERA**; para que en nombre y representación de la sociedad y actuando a título firme cualesquiera de ellos o con los señores **JAVIER RUELAS RODRÍGUEZ Y/O JENNY LILIANA GALLARDO VARGAS Y/O JORGE ENRIQUE ALBERTO RAFFO CUNEO Y/O ADOLFO MASÍAS MOLINA FÉLIX**; puedan ejercer las siguientes facultades: para contratar, iniciar los trámites u obtener las autorizaciones o registros, según corresponda, para:

- (i) Conformidad de Obra, Independización, Tramites registrales.
- (ii) Contratación de Servicios (Luz, Agua, Teléfono, etc).
- (iii) Ampliación de valor de construcción de Fabrica,
- (iv) Licencias de Funcionamiento.
- (v) Tramites ante el ministerio de Trabajo.
- (vi) Solicitar número RUC (Registro único del contribuyente)
- (vii) Visar y firmar planos.
- (viii) presentar proyectos y anteproyectos al municipio
- (ix) Solicitar Parámetros Urbanísticos

Copia literal sin validez legal. No es un documento de inscripción.

ORLANDO JHONNY LEZAROS GUTIERREZ
 Abogado Certificador
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139
	INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

- (x) Firmar Formularios municipales
- (xi) Tramitar y/o gestionar factibilidades técnicas y de Luz, Agua, Gas y servicios en general

(i) Queda designados como **APODERADOS ESPECIALES** de la sociedad el señor **ORLANDO IGOR REQUENA GONZALEZ** para que en nombre y representación de la sociedad y actuando a doble firma con **JESÚS ANTONIO BLANCO GORDON** y **SERGIO COLLARTE ALVARADO**; puedan ejercer las siguientes facultades:

(i) solicitar ante instituciones financieras la emisión de cheques producto de las ventas que se resuelvan o no se lleven a cabo.

Se deja expresa constancia que no será necesario para el ejercicio de las facultades otorgadas en el presente punto demostrar el cumplimiento de la situación referida en el párrafo anterior.

El acta obra inserta en el libro denominado Libro de Actas No.1 (fs 22-55) legalizada por la Notaria Pública de Lima, Dra. Cecilia Lidia Moran el 20.09.2007 y registrada bajo el No. 23223. Así consta de las COPIAS CERTIFICADAS expedidas por el Notario Público de Lima, Dr. Alfredo Paino Scarpata el 18.08.2009 El título fue presentado el 06/10/2009 a las 02:13:18 PM horas, bajo el N° 2009-09708577 del Como Diario 0492. Derechos cobrados S/.432.00 nuevos soles con Recibo N° 00020600-5.-LIMA, 07 de Octubre de 2009.

MARCO ANTONIO SOTO HAMAM
 Registrador Público
 OREC

JORLANDO JHONNY LECANOS GUTIERREZ
 Abogado/Certificador
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

Copia Certificada

Sin Inscripción al Fono

No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción

A Horas : 8:00 AM

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/05/2012 10:35:40 Pagina 24 de 34
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

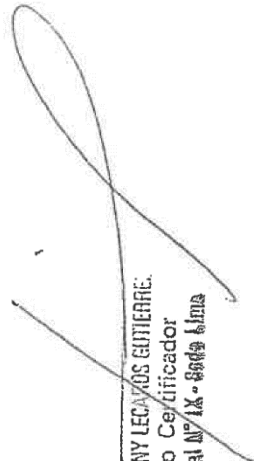
 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139
	INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

El acta obra inserta en el libro denominado Actas No. 1 (fs. 36-39) legalizada por la Notaria de Lima, Dra Carola cecilia Hidalgo Moran el 20/09/2007 y registrada bajo el No. 32223-2007. Así consta de las COPIAS CERTIFICADAS expedidas por e la Notyaria antes mencionada el 06/04/2010.

El título fue presentado el 25/05/2010 a las 10:28:40 AM horas, bajo el N° 2010-00378798 del Tomo Diario 0492. Derechos-cobrados: S/.204.00-nuevos-soles con Recibo(s) Número(s) 00018309-35 00020558-33.-LIMA, 09 de Junio de 2010.


 MARCO ANTONIO SOTO MAZA
 Registrador Público
 RPLC

Copia Certificada
 Sin Inscripción al Dorsó
 No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
 A Horas : 8:00 AM


 ORLANDO JHONNY LECHINOS GENTIERRE
 Abogado Certificador
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

000157

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139
	INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
 RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
 C00017

REVOCATORIA, OTORGAMIENTO DE PODERES Y NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL:

POR JUNTA DE FECHA 11/02/2011 SE ACORDO:

1. REVOCAR TODOS LOS PODERES OTORGADOS A ORLANDO GÓMEZ REQUENA GONZÁLEZ DE COTERA (DNI N° 07254720).

2. NOMBRAR A ENRIQUE GERMAN ÁNGULO BORJA (DNI N° 0978529) GERENTE GENERAL CON LAS FACULTADES DETALLADAS EN EL ESTATUTO. ASIMISMO, SE LE NOMBRA COMO APODERADO CLASE "B" Y APODERADO ESPECIAL TIPO 1, CON LAS FACULTADES DETERMINADAS EN LA ESCALA DE PODERES DE LA SOCIEDAD.

3. AMPLIAR LOS PODERES DE LOS APODERADOS ESPECIALES TIPO 1, SOLAMENTE RESPECTO DEL INCISO (V) DE LA FORMA SIGUIENTE:

REALIZAR TRANSFERENCIAS A CUENTAS DE AJERECOS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS NACIONALES O DEL EXTRANJERO, HASTA POR UN MONTO MÁXIMO DE US\$. 350.000.00 (TROCENIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) POR OPERACIÓN.

4. REVOCAR EL NOMBRAMIENTO DE LOS APODERADOS ESPECIALES TIPO 2 Y POR ELLO REVOCAR TODAS LAS FACULTADES QUE LE FUERON ASIGNADOS A LOS MISMOS.

5. DESIGNAR COMO APODERADO TIPO 2 DE LA SOCIEDAD A JAVIER RUELAS RODRIGUEZ (DNI N° 41655017), PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD Y A SOLA FIRMA PUEDA EJERCER LAS SIGUIENTES FACULTADES:

SUSCRIBIR Y CELEBRAR CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE LOS DEPARTAMENTOS, ESTACIONAMIENTOS, DEPÓSITOS, OFICINAS Y EN GENERAL TODOS LOS INMUEBLES A SER CONSTRUIDOS POR LA SOCIEDAD COMO PARTE DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS QUE PUEDERA DESARROLLAR. INCLUYENDO AQUELLOS INMUEBLES QUE EXCEDAN DEL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL CAPITAL SOCIAL; ENCONTRÁNDOSE FACULTADOS PARA DECIDIR Y ACORDAR TODOS Y CADA UNO DE LOS TÉRMINOS, CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TÉRMINOS, CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS REFERIDOS CONTRATOS, LOS CUALES INCLUYEN PERO NO SE LIMITAN A PRECIO, CONTRA PRESTACIONES, VALORIZACIÓN, FORMA DE PAGO, PLAZOS, OBLIGACIONES Y GARANTIAS, INDÉMNIDADES, ASI COMO CUALQUIERA OTRAS CONDICIONES Y/O TÉRMINOS QUE ESTIMEN CONVENIENTES.

PARA LOS EFECTOS SEÑALADOS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, LOS REFERIDOS APODERADOS PODRAN CELEBRAR TODO TIPO DE ACTO JURÍDICO Y SUSCRIBIR TODO TIPO DE DOCUMENTO PÚBLICO Y/O PRIVADO, INCLUYENDO MINUTAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS, ASI COMO REALIZAR TODO LOS ACTOS Y GESTIONES PARA INSCRIBIR DICHS CONTRATOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS; PUDIENDO, EN GENERAL, REALIZAR TODOS LOS ACTOS CONDUCTENTES A EJECUTAR LO ANTERIOR (INCLUYENDO LA FIRMA DE ACLARATORIAS Y SUBSANAR CUALQUIER OBSERVACIÓN REGISTRAL, FACULTÁNDOSELES EXPRESAMENTE A ACTUAR SEGÚN SU LEAL SABER Y ENTENDER EN CUALQUIER DETALLE NO PREVISTO RESPECTO DE LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA PARA LAS CUALES HAN SIDO FACULTADOS.

ASIMISMO SE ENCUENTRA FACULTADO PARA SOLICITAR, GIRAR, EMITIR, ENDOSAR, RENOVAR, ENDOSAR, ACEPTAR, AVALAR Y DAR EN GARANTIA, LETRAS, LETRAS HIPOTECARIAS, CHEQUES, PAGARÉS, CARTAS FIANZAS, CERTIFICADOS BANCARIOS Y RENOVARLOS Y EN GENERAL CUALQUIER DOCUMENTACIÓN CREDITICIA, PUDIENDO PARA TAL EFECTO OTORGAR AVALES Y FIANZA SIMPLES Y/O SOLIDARIAS A FAVOR

No existen Titulos sin inscripción al Burso
 Certificado de Inscripción
 Pendientes de Inscripción

ORLANDO JHONNY LEONARDOS GUTIERREZ
 Abogado Certificador
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/05/2012 10:35:40 Pagina 27 de 34
 No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

00902381

SUNARP
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL
 DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
 OFICINA REGISTRAL LIMA
 N° Partida: 12049139

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS
 INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

DE TERCEROS PARA QUE COADYUVEN EN ESPECIAL AL OTORGAMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE LOS COMPRADORES DE LOS INMUEBLES E LOS PROYECTOS DE LA SOCIEDAD GESTIONEN ANTE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS.

6. REVOCAR TODOS LOS PODERES OTORGADOS A LOS APODERADOS ESPECIALES TIPO 3 Y POR ELLO REVOCAR TODAS LAS FACULTADES QUE LE FUERON CONFERIDAS.

7. DESIGNAR COMO APODERADOS ESPECIALES TIPO 3 DE LA SOCIEDAD A JENNY LILIANA GALLARDO VARGAS (DNI N° 4052239) FERNANDO DANIEL ESPINOZA MOLINA (DNI N° 40914277) Y LUIS OLIVO ACOSTA (DNI N° 40914277) Y TODOS LOS APODERADOS DE CLASE "B", PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA CUALESQUIERA DOS DE ELLOS PUEDAN EJERCER LAS SIGUIENTES FACULTADES:

SOLICITAR Y SUSCRIBIR CONTRATOS DE OBRAS, LICENCIACIÓN DE SERVICIOS, LICENCIAS DE OBRA, LICENCIAS DE DEMOLICIÓN, CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN, MANDATO DE TRANSPORTES, TRAMITES MUNICIPALES, CONTRATACIÓN DE SERVIDORES, SOLICITUD DE APERTURA DE PLANILLAS DE CONSTRUCCIÓN, ORDENES DE COMPRA, CONTRATOS DE IMPORTACIÓN EN GENERAL, DESADUANAJE DE PRODUCTOS IMPORTADOS, CONTRATOS Y SUBCONTRATOS CON CONTRATISTAS, CONTRATOS DE ASESORIA EXTERNA, NEGOCIACIONES Y/O ACUERDOS CON SINDICATOS DE OBREROS DE CONSTRUCCIÓN CIVIL, FIRMAR PLANOS, FIRMAR LOS FUOS MUNICIPALES, PRESUPUESTO DE OBRA, REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE TODO TIPO DE INSTITUCIONES PÚBLICAS O PRIVADAS, ESPECIAL ANTE MUNICIPALIDADES, AUTORIDADES Y FUNCIONARIOS MUNICIPALES, ADMINISTRATIVAS, CON LAS FACULTADES DE PRESENTAR TODA CLASE DE REQUERIMIENTOS TALES COMO TODO TIPO ANTEPROYECTOS, LICENCIAS EN GENERAL, INSPECCIONES Y VERIFICACIONES, NOMBRAMIENTO DE PROFESIONALES RESPONSABLES DE OBRAS, FIRMA DE SOLICITUDES Y FORMULARIOS TALES COMO FINALIZACIÓN DE OBRAS, NOMBRAMIENTO DE VALOR DE OBRA, DECLARACIONES JURADAS, VISO DE PLANOS, PLANOS DE FABRICA, INDEPENDIZACIONES, CARGO Y DESCARGO DE LOS INMUEBLES QUE LA SOCIEDAD ADQUIERA, RECURSOS Y RECLAMACIONES Y DESISTIRSE DE ELLOS Y EN GENERAL TODO TIPO DE PROCESOS ANTE ESTAS INSTITUCIONES.

8. REVOCAR EL NOMBRAMIENTO DE LOS APODERADOS ESPECIALES TIPO 4 Y POR ELLO REVOCAR TODAS LAS FACULTADES QUE LE FUERON ASIGNADOS A LOS MISMOS.

9. DESIGNAR COMO APODERADO ESPECIAL TIPO 4 A JAVIER RUELAS RODRÍGUEZ (DNI N° 41675017), PARA QUE, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD, Y ACTUANDO A DOBLE FIRMA CON CUALQUIER APODERADO CLASE "B", PUEDAN EJERCER LAS SIGUIENTES FACULTADES:

GIRAR CHEQUES CONTRA CUALQUIER SOCIEDAD EN LAS INSTITUCIONES BANCARIAS O FINANCIERAS DEL PAIS, CON UN TOPE MÁXIMO POR CADA GIRO Y/O CHEQUE DE US\$1,000.00 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA O SI. 1,000.00 NUEVOS SOLES, SOLO PARA LOS CASOS RELACIONADOS A LAS DEVOLUCIONES A FAVOR DE LOS CLIENTES PRODUCTO DE LOS DESISTIMIENTOS QUE ESTOS EFECTÚEN A LAS OPCIONES DE LOS INMUEBLES OFRECIDOS POR LA SOCIEDAD, SEAN TALES DESISTIMIENTOS Y/O POR EL RECHAZO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

10. REVOCAR TODAS LAS FACULTADES QUE LE FUERON OTORGADAS A LOS APODERADOS ESPECIALES TIPO 5 Y POR ELLO REVOCAR TODAS LAS FACULTADES QUE LE FUERON CONFERIDAS A LOS MISMOS.

10. REVOCAR TODAS LAS FACULTADES QUE LE FUERON OTORGADAS A LOS APODERADOS ESPECIALES TIPO 5 Y POR ELLO REVOCAR TODAS LAS FACULTADES QUE LE FUERON CONFERIDAS A LOS MISMOS.

Resoluc de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

(Firmas)
Clase B
Molina

COPIA LITERAL de inscripción

ORLANDO JHONNY LEZAROS GUTIERREZ
Abogado - certificado
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/05/2012 10:35:40 Pagina 26 de 34
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos

SUNARP
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL
 DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
 OFICINA REGISTRAL LIMA
 N° Partida: 12049139

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS
 INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

11. DESIGNAR COMO APODERADOS ESPECIALES TIPO 5 A JENNY LILIANA GALLARDO VARGAS (DNI N° 40622399), FERNANDO DANIEL ESPINOZA MOLINA (DNI N° 00514277), Y LUIS OLIVO ACOSTA (DNI N° 40050409) Y TODOS LOS APODERADOS DE CLASE "B", PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD Y ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA, CUALQUIERA DOS DE ELLOS PUEDAN EJERCER LAS SIGUIENTES FACULTADES:

CONTRATAR, INICIAR LOS TRÁMITES U OBTENER LAS AUTORIZACIONES O REGISTROS, SEGUN CORRESPONDA, PARA:

- (I) CONFORMIDAD DE OBRA, INDEPENDIZACIÓN, TRÁMITES REGISTRALES
- (II) CONTRATACIÓN DE SERVICIOS (LUZ, AGUA, TELEFONO, ETC.)
- (III) AMPLIACION DE VALOR DE CONSTRUCCIÓN DE FABRICA
- (IV) LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO.
- (V) TRÁMITES ANTE EL MINISTERIO DE TRABAJO.
- (VI) SOLICITAR NUMERO RUC (REGISTRO ÚNICO DEL CONTRIBUYENTE)
- (VII) VISAR Y FIRMAR PLANOS.
- (VIII) PRESENTAR PROYECTOS Y ANTEPROYECTOS AL MUNICIPIO
- (IX) SOLICITAR PARÁMETROS URBANISTICOS
- (X) FIRMAR FORMULARIOS MUNICIPALES
- (XI) TRAMITAR Y/O GESTIONAR FACTIBILIDADES TÉCNICAS Y DE LUZ, AGUA, GAS Y SERVICIOS EN GENERAL

12. REVOCACIÓN EL NOMBRAMIENTO DE LOS APODERADOS ESPECIALES TIPO 6 Y POR ELLO REVOCAR TODAS LAS FACULTADES QUE LE FUERON ASIGNADOS A LOS MISMOS.

13. SE DESIGNA COMO APODERADOS ESPECIALES TIPO 6 A JAIHER RUÉLAS RODRIGUEZ, (DNI N° 41655017), Y TODOS LOS APODERADOS CLASE "B" PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD, Y ACTUANDO A DOBLE FIRMA CUALQUIERA DE ELLOS, PUEDAN EJERCER LAS SIGUIENTES FACULTADES:

- (I) SOLICITAR ANTE INSTITUCIONES FINANCIERAS LA EMISION DE CHEQUES DE GERENCIA PRODUCTO DE LAS VENTAS QUE SE RESUELVAN O NO SE LLEVEN ACABO. SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE NO SERÁ NECESARIO PARA EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES OTORGADAS EN EL PRESENTE PUNTO DEMOSTRAR EL CUMPLIMIENTO DE LA SITUACION REFERIDA EN EL PARRAFO ANTERIOR.


COPIA CERTIFICADA DEL 08/04/2011 OTORGADA ANTE NOTARIO RICARDO JOSE BARBA CASTRO. EL ACTA CORRETA (FS. 43 A 48) DEL DENOMINADO LIBRO DE ACTAS N° 01 LEGALIZADO EL 20/09/2007 BAJO EL N° 23223-2007 ANTE NOTARIA DE LIMA DR. CAROLA CECILIA HIDALGO MORAN. EL TITULO FUE PRESENTADO EL 31/03/2011 A LAS 03:35:46 PM HORAS, BAJO EL N° 2011-00278737 DEL TOMO DIARIO 0492. DERECHOS COBRADOS S/508.00 NUEVOS SOLES CON RECIBO(S) NÚMERO(S) 00008234-52 00019083-51.-LIMA, 11 DE MAYO DE 2011

Mery Luz Mendoza Galvez
 MERY LUZ MENDOZA GALVEZ
 Registrador Público
 Zona Registral N° IX Sede Lima

ORLANDO JHONNY LECAROS GUTIERREZ
 Abogado Certificado
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

No hay Títulos Pendientes de Inscripción
 No hay Inscripciones al Dorsó
 No hay Inscripciones Pendientes de Inscripción

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/05/2012 10:35:40 Pagina 29 de 34
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA Nº Partida: 12049139
	INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
C00008

OTORGAMIENTO DE PODER

POR JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DEL 12/05/2011 SE ACORDO:
NOMBRAR A JUAN CARLOS RUBIO LIMÓN (D.N.I Nº 09750069), COMO
APODERADO CLASE B Y TIPO 1, CONTANDO PARA LOS EFECTOS CON LAS
FACULTADES RESPECTIVAS PARA CADA UNO DE LOS CASOS
ESTABLECIDAS EN LA ESCALA DE PODERES DE LA SOCIEDAD.


ASI CONSTA POR COPIA CERTIFICADA DEL 15/09/2011 OTORGADA ANTE NOTARIO
CAROLA CECILIA HIDALGO MORAN, EN LA CIUDAD DE LIMA. LA PRESENTE CORRE
EXTENDIDA EN EL LIBRO DE ACTAS Nº 1 (FOLIA: 49-50) CERTIFICADO EN SU APERTURA
EL 20/09/2007 ANTE EL MISMO NOTARIO, BAJO EL NÚMERO 23223-2007

EL TÍTULO FUE PRESENTADO EL 08/11/2011 A LAS 08:28:25 AM HORAS, BAJO EL
Nº 2011-00938624 DEL TOMO DIARIO 0492. DERECHOS COBRADOS S/22.00
NUEVOS SOLES CON RECIBO(S) NÚMERO(S) 03034900-39 -LIMA, 09 DE NOVIEMBRE
DE 2011.

GILBERTO MARPUFO AGUILAR
Registrador Público
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

ORLANDO JHONNY LECAROS GUTIERREZ
Abogado Certificador
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

Copia Certificada
Sin Inscripción de Poderes
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 12049139
	INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
 RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
 C00009

Por Junta General de Accionistas del 15/11/2011 se acordó **Revocar** todos y cada uno de los poderes y facultades otorgados al Sr. JAVIER RUELAS RODRIGUEZ.
Nombrar como **APODERADO CLASE B** y otorgar las facultades establecidas en la escala de poderes al Sr. FERNANDO DANIEL ESPINOZA MOLINA identificado con D.N.I N° 00514277.

El Acta corre a fojas 53 a-54 del Libro denominado Actas N° 01, realizado por Notario de Lima Cecilia Hidalgo Moran con fecha 20/09/2007 bajo el N° 23223-2007. Asi consta de la COPIA CERTIFICADA del 21/12/2011 otorgada ante NOTARIO RENZO SANTIAGO ALBERTI SIERRA.


El titulo fue presentado el 26/12/2011 a las 04:29:55 PM horas, bajo el N° 2011-01087284 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 20.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00054084-51-00072798-51.-LIMA 05 de Enero de 2012.

[Firma]
 GLADYS MALEA FUENTE ARRIETA
 Registrador Público
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

[Firma]
 ORLANDO JHONNY LEONIOS GUTIERREZ
 Abogado Certificador
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

Copia Certificada
 Sin Inscripción de Derechos Pendientes de Inscripción
 No hay Títulos Suspendedos y/o Pendientes de Inscripción
 A Horas : 8:00 AM

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/05/2012 10:35:40 Pagina 31 de 34
 No existen Títulos Pendientes y/o Suspendedos

 **SUNARP**
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12049139

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
C00010


Por Junta General de Accionistas de fecha 23/12/2011 se acordó:

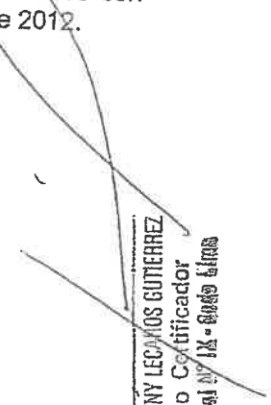
Otorgar poderes a los Sres. **GIULIANA ROBLES NORIEGA** identificada con D.N.I. N° 10268035 y **FERNANDO DANIEL ESPINOZA MOLINA** identificado con D.N.I. N° 00514277, quienes contarán a sola firma con las facultades establecidas en el punto 5 de la Escala de Poderes de la empresa y de manera especial de las siguientes facultades:

Asumir la representación de la sociedad, participando en la negociación y conciliación extrajudiciales, pudiendo practicar todos los actos procesales propios de éstas, así como suscribir cualquier acuerdo, así como para invitar y ser invitado a procesos conciliatorios extrajudiciales, conciliar judicial y extrajudicialmente así como disponer del derecho materia de conciliación al amparo de la Ley N° 26872, sus modificatorias y Reglamento hasta suma mayores o iguales a los US\$ 10,000.00 (Diez mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América)

El Acta corre a fojas 55 a 56 del Libro denominado Actas N° 01, legalizado por Notario de Lima Cecilia Hidalgo Moran, con fecha 20/09/2007 bajo el N° 23223-2007. Así consta de la COPIA CERTIFICADA del 11/01/2012 otorgada ante NOTARIO RENZO SANTIAGO ALBERTI SIERRA.


El título fue presentado el 12/01/2012 a las 03:42:50 PM horas, bajo el N° 2012-00040739 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 24.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00002539 y 0000340251.-LIMA 18 de Enero de 2012.


GLADYS MALERA PUENTE ARRIETA
Registrador Público
Zona Registral N° IX Sede Lima


ORLANDO JHONNY LECAROS GUTIERREZ
Abogado Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Copia Certificada de Inscripción
No hay Títulos Suscritos a Horas y/o Pendientes de Inscripción

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:20/05/2012 10:35:40 Pagina 32 de 34
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

 **SUNARP**
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL
 DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
 OFICINA REGISTRAL LIMA
 N° Partida: 12049139


**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS
 INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
C00011

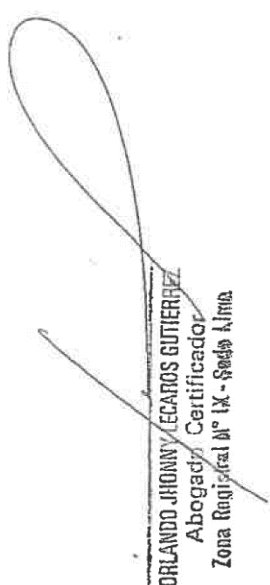
Por junta general del 28/11/2011 se acordó:
Ratificar a **JESSICA ISABEL AGUILAR VELASQUEZ** con DNI N° 41635743, como **Oficial de Cumplimiento Corporativo** de conformidad con la Ley 27093 modificada por las Leyes 28009 y 28306 que crea la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF).

El Acta corre a fojas 57-58 del Libro "Actas N° 01" legalizado ante Notario de Lima Hidalgo Morán con fecha 20/09/2007 y registrado bajo el N° 23773-2007. Así consta de las copias certificadas el 26/01/2012 por Notario de Lima Benzo Alberti Sierra.

El título fue presentado el 27/01/2012 a las 04:02:03 PM horas, bajo el N° 2012-00092278 del Tomo Diario 0493. Derechos cobrados S/22.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00005468-57. LIMA, 31 de Enero de 2012.


GLADYS MALENA PUENTE ARRIETA
 Registrador Público
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

Copia Certificada
Sin Inscripción
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM


ORLANDO JHONNY LECAROS GUTIERREZ
 Abogado/ Certificador
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

 **SUNARP**
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
Nº Partida: 12049139

**INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANONIMAS
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A**


REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS
C00012

ACTO: OTORGAMIENTO DE PODER


Por Junta General de Accionistas del 14/03/2012 se acordó nombrar como APODERADO a ENRIQUE GERMAN ANGULO BORJA (D.N.I Nº 09173528) y JUAN CARLOS RUBIO FIMÓN (D.N.I Nº 09750069), para que de manera indistinta y a sola firma puedan constituir toda clase de servidumbres, sean gratuitas u onerosas, en plazo determinado o indeterminado sobre los inmuebles de propiedad de la sociedad, para lo cual estarán facultados a realizar los tramites y gestiones que estimen necesarios, así como para suscribir toda clase de instrumentos públicos o privados, sea minutas, escrituras publicas y las declaraciones que sean requeridas para lograr su inscripción ante el Registro de Predios de Lima.

Así consta por COPIA CERTIFICADA del 17/03/2012 otorgada ante NOTARIO RICARDO JOSE BARBA CASTRO en la ciudad de LIMA. El acta corre a fojas 59-60 en el Libro de Actas Nº 01, legalizado el 20/09/2007 ante Notario de Lima Carla Cecilia Hidalgo Moran bajo Nº 23223-2007. El título fue presentado el 27/03/2012 a las 03:51:28 PM horas bajo el Nº 2012-00285708 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.44.00 (cuarenta y cuatro soles con Recibo(s) Número(s) 00001611-56 00004316-55.-LIMA, 28 de Marzo de 2012.

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsal
No hay Títulos Suspending Pendientes de Inscripción
A Horas 10:35:40 AM


CARLOS BARBA CASTRO
Registrador Público
Zona Registral IX - Lima

ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA
MESA DE PARTE
30 MAYO 2012
ENTREGADO


ORLANDO JHONNY ECAROS GUTIERREZ
Abogado Certificador
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:29/05/2012 10:35:40 Pagina 34 de 34
No existen Títulos Pendientes y/o Suspending

EXPEDIENTE N° : 560-2012/CPC
DENUNCIANTE : CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE BALLÓN
DENUNCIADA : INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A.
RESOLUCIÓN N° : 4

Lima, 21 de junio de 2012

VISTO: el escrito presentado por Inversiones Inmobiliaria de la Galicia S.A. el 18 de junio de 2012; **SE HA RESUELTO:** agregar el referido escrito el expediente y ponerlo en conocimiento de la parte denunciante.

SILVIA ZA VALETA FLORES
Ejecutivo 1
Comisión de Protección al Consumidor

SZF/asm

- RESOLUCIONES

RESOLUCIÓN FINAL N° 3275-2012/CPC

PROCEDENCIA : LIMA
DENUNCIANTE : CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE BALLÓN
(EL SEÑOR BUSTAMANTE)
DENUNCIADOS : INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A.
(INMOBILIARIA DE LA GALICIA)
DEBER DE IDONEIDAD
MEDIDAS CORRECTIVAS
GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN
MULTA
COSTAS Y COSTOS
ACTIVIDAD : CONSTRUCCIÓN EDIFICIOS COMPLETOS
SANCIÓN : 5 UITs

Lima, 4 de setiembre de 2012

ANTECEDENTES

1. Con fecha 12 de marzo de 2012, el señor Bustamante denunció a Inmobiliaria de la Galicia, por presunta infracción de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor¹ (en adelante, el Código), señalando que:
 - (i) El 16 de julio de 2010 celebró un contrato de compraventa sobre dos inmuebles ubicados en el Jr. Tomás Ramsey N° 915, Magdalena del Mar, consistentes en el departamento N° 806 y el estacionamiento N° 89, segundo sótano.
 - (ii) Los inmuebles fueron entregados el 28 de febrero y 11 de marzo de 2011, respectivamente. Sin embargo, habiendo transcurrido más de un año de la entrega, la inmobiliaria no ha cumplido con independizarlos conforme al contrato suscrito, lo que le está generando perjuicios económicos al no

¹ 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 el mismo. Los demás casos, se seguirán tramitando de acuerdo a lo establecido en el Decreto Supremo N° 006-2009/PCM, Texto Único Ordenado de la Ley del Sistema de Protección al Consumidor (vigente entre el 31 de enero de 2009 y el 1 de octubre de 2010), en el Decreto Supremo N° 039-2000/ITINCI (vigente hasta el 26 de junio de 2008) y Decreto Legislativo N° 1045 (vigente entre el 27 de junio de 2008 y el 30 de enero de 2009).

poder realizar ningún trámite de índole legal, comercial y/o financiera por no estar inscritos en Registros Públicos.

2. El señor Bustamante solicitó:
 - (i) Se ordene el cumplimiento de la independización de los inmuebles;
 - (ii) Se le compense por los daños y/o perjuicios ocasionados; y,
 - (iii) El reembolso de las costas y costos del procedimiento.
3. Mediante Resolución Nº 1 de fecha 3 de mayo de 2012, la Secretaría Técnica resolvió:

"PRIMERO: Admitir a trámite la denuncia de fecha 12 de marzo de 2012, presentada por el señor Christian Felipe Bustamante Ballón en contra de Inversiones Inmobiliaria de la Galicia S.A. por presunta infracción de los artículos 18º y 19º de la Ley Nº 29751, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto el proveedor denunciado no habría cumplido con independizar el inmueble y estacionamiento adquiridos por el denunciante, pese a haberse comprometido a ello."
4. Mediante escrito de fecha 18 de junio de 2012, fuera del plazo concedido para la presentación de sus descargos, Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A. se apersonó al procedimiento indicando lo siguiente:
 - (i) Que la independización de los inmuebles pertenecientes al proyecto Concepto Actual en el cual el denunciante adquirió el departamento Nº 806 y estacionamiento Nº 89 – Segundo Sótano, se encuentra en pleno trámite ante la Municipalidad de Magdalena del Mar.
 - (ii) La Municipalidad no le entregó la conformidad de obra ya emitida, debido a un requerimiento de pago que a su criterio no se ajusta a la ley, por lo que era materia de un procedimiento ante el Tribunal Fiscal.
 - (iii) Asimismo, había interpuesto una denuncia ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del INDECOPI, en contra de la Municipalidad de Magdalena del Mar denunciando el referido hecho.
5. Mediante Resolución Nº 3 de fecha 15 de junio de 2012, la Secretaría Técnica declaró rebelde a Inmobiliaria de la Galicia respecto de la presentación de sus descargos, en tanto a la fecha de la presentación del mismo había transcurrido el plazo establecido para su presentación.

ANÁLISIS

Marco Legal aplicable

Sobre el deber de idoneidad

6. En la medida que todo proveedor ofrece una garantía implícita 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 (culpabilidad) del proveedor, pero esta presunción puede ser desvirtuada por el propio proveedor¹.
7. 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 de la Comisión, si el proveedor pretende ser eximido de responsabilidad, deberá aportar pruebas que acrediten la fractura del nexo causal o que actuó con la diligencia requerida.
8. Cabe resaltar que durante la tramitación del procedimiento Inmobiliaria de la Galicia fue declarada en rebeldía en la medida que no cumplió con presentar sus descargos dentro del plazo otorgado². Dicha declaración implica una presunción

¹ **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 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.

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.

² **DECRETO LEGISLATIVO N° 807, LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI**

Artículo 26°.- Una vez admitida a trámite la denuncia, se correrá traslado de la misma al denunciado, a fin de que éste presente su descargo. El plazo para la presentación del descargo será de cinco (5) días contados

relativa de verdad sobre los hechos alegados por el denunciante, pues las pruebas actuadas en el procedimiento deben ser suficientes para generar convicción en la Comisión acerca de la ocurrencia de los mismos³. No obstante, presentó sus alegatos, los que han de ser evaluados por la Comisión.

Sobre la falta de independización del inmueble y estacionamiento adquiridos por el denunciante por parte de la Municipalidad de Magdalena del Mar

9. Obra a fojas 80 del expediente el Contrato de Compra Venta del departamento y estacionamiento materia de cuestionamiento, en el que se estableció lo siguiente:

"CONTRATO DE COMPRA VENTA

DÉCIMA: INDEPEDIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN PARA GESTIONES

"LA VENDEDORA" deja constancia que los inmuebles materia de este contrato no se encuentran independizados, dado que actualmente el condominio del que forman parte se encuentra en construcción.

Cualquier retraso en la independización no imputable a "LA VENDEDORA" no será considerado como causa de incumplimiento de sus obligaciones. Dentro de las causas no imputables a "LA VENDEDORA" se entienden incluidas, los trámites y autorizaciones municipales, así como el proceso de inscripción de la referida independización.

Al concluir la independización, "LA VENDEDORA" entregará a "EL COMPRADOR" copia simple de (I) la Declaración de Fábrica del mismo edificio; (II) independización de los departamentos que conformen el edificio en cuestión; y, (III) el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal del mismo, todos los cuales deberán estar debidamente inscritos en Registros Públicos.

"EL COMPRADOR" se someterá al Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, de cuyo texto será elaborado por la "VENDEDORA".

Asimismo, con la finalidad de agilizar la inscripción del presente contrato en el Registro de Predios y la declaración municipal correspondiente "EL COMPRADOR" en el presente acto autoriza a la "VENDEDORA" para realizar todo tipo de trámites y gestiones ante la Municipalidad de la jurisdicción en que se encuentren ubicados los inmuebles materia del presente contrato, Servicio de Administración Tributaria, Bancos o instituciones financieras

desde la notificación, vencido el cual, el Secretario Técnico declarará en rebeldía al denunciado que no lo hubiera presentado.

³

En efecto, el inciso 4) del artículo 461° del Código Procesal Civil establece que la presunción legal de veracidad sólo es relativa, pues de existir hechos alegados que no generen convicción en el juzgador, éstos no deberán tomarse como ciertos. En ese sentido la mencionada norma señala lo siguiente:

Artículo 461°.- La declaración de rebeldía causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, salvo que:

1. Habiendo varios emplazados, alguno contesta la demanda;
2. La pretensión se sustente en un derecho indisponible;
3. Requiriendo la ley que la pretensión demandada se pruebe con documento, éste no fue acompañado a la demanda; o
4. El Juez declare, en resolución motivada, que no le producen convicción.

e inclusive ante la Oficina Registral de Lima y Callao, respecto de todos los actos jurídicos y administrativos que conlleven a la formalización e inscripción de la transferencia de propiedad a favor de "EL COMPRADOR". [sic]

10. Obra a fojas 8 del expediente el Acta de Entrega del Departamento N° 806 efectuada el 28 de febrero de 2011.
11. Asimismo, obra a fojas 9 del expediente el Acta de Entrega del estacionamiento N° 89 realizada el 11 de marzo de 2011.
12. Asimismo, Inmobiliaria de la Galicia presentó los siguientes documentos para acreditar que la demora en el proceso de independización no le era atribuible:
 - Escrito del 10 de noviembre de 2011 en el que formuló recurso de apelación contra la Resolución de Administración Tributaria y Rentas N° 292-2011-GATR-MDMM que resolvió declarar infundado su recurso de reclamación contra las Resoluciones de Determinación N° 000060-2011-MDMM-GATR-DFT, 000061-2011-ARBITRIOS-MDMM-GATR-DFT, 000062-ARBITRIOS-2011-MDMM-GATR-DFT y Resolución de Multa N° 00004-2011-MDMM-GATR-DFT⁴.
 - Resolución N° 85-2012/STCES-INDECOPI del 2 de abril de 2012 por la que se resolvió admitir a trámite la denuncia contra la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar por la presunta imposición de barrera burocrática ilegal y/o carente de razonabilidad, consistente en la exigencia del pago de una multa como requisito para el otorgamiento de la conformidad de obra y declaratoria de fábrica de su edificación, disposición contenida en el artículo segundo de la Ordenanza N° 313-MDMM y efectivizada a través de la notificación N° 026-12-DPUOPC-GDUO-MDMM⁵.
 - Escrito dirigido a la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar del 16 de enero de 2012 en el que la denunciada señaló que el trámite para el otorgamiento de la Conformidad de Obra no tiene relación con la subsanación de algún pago pendiente⁶.
13. En este sentido, a fin de resolver con los mayores elementos de juicio posibles, el 13 de agosto de 2012 la Secretaría Técnica de la Comisión de Protección al

⁴ Obra a fojas 95 del expediente.

⁵ Obra a fojas 101 del expediente.

⁶ Obra a fojas 103 del expediente.

Consumidor requirió a la denunciada que: (i) informara el estado del proceso de independización; y, (ii) presentara los documentos que acreditara que las medidas adoptadas por Inversiones de la Galicia a fin de obtener la independización, encontraban relacionadas con el inmueble materia de denuncia.

14. Sobre el particular, mediante escrito del 21 de agosto de 2012 Inversiones de la Galicia señaló que:
- (i) El proceso de independización del proyecto Concepto Actual, a través del cual el denunciante adquirió el departamento N° 806 y el estacionamiento N° 89 -Segundo Sótano, se encontraba en trámite, contando actualmente con conformidad de obra y declaratoria de fábrica.
 - (ii) Prueba de las medidas adoptadas es la inscripción del Título N° 2012-7047763 ante los Registros Públicos, donde se podía apreciar que los actos solicitados (inscripción de la declaratoria de fábrica, numeración, Reglamento Interno, independización, servidumbre de paso) se deben realizar sobre la Partida N° 07029979 donde se encuentra desarrollado el proyecto "Concepto Actual".
 - (iii) Otro elemento de prueba sería el recurso de apelación interpuesto el 15 de noviembre de 2011 ante la Municipalidad de Magdalena del Mar, en cuyo numeral 5 se hizo referencia a la Licencia de Obra N° 526-08-GDUO-MDMM del 4 de junio de 2008 del proyecto "Concepto Actual"
15. Adicionalmente a los medios probatorios presentados con su escrito de descargos, adjuntó los siguientes documentos:
- Formulario Único de Edificación (FUE) – Declaratoria de Fábrica, en el que en el punto 1 "Solicitud de Conformidad de Obras y Declaratoria de Fábrica" se consignó como número de Resolución de Licencia de Edificación N° 526-08-GDUO-MDMM⁷.
 - Solicitud de inscripción de título de propiedad inmueble de fecha 6 de agosto de 2012, en el distrito de Magdalena del Mar que tiene como antecedente registral la Partida electrónica o Ficha N° 0700229979⁸.

⁷ Obra a fojas 155 del expediente.

⁸ Obra a fojas 164 del expediente.

16. 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 o servicio 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 la responsabilidad. Así, una vez acreditado el defecto por el consumidor, corresponde al proveedor acreditar que éste no le es imputable.
17. Si bien se ha pretendido atribuir responsabilidad a la Municipalidad de Magdalena por la falta de entrega de la Conformidad de Obra, requisito para obtener la independización de los inmuebles, se verifica que:
 - (i) De los documentos obrantes en el expediente no se evidencia que los procedimientos seguidos en la Municipalidad de Magdalena del Mar, ante el Tribunal Fiscal y ante la Comisión de Barreras Burocráticas del INDECOPI se encuentren referidos al inmueble ubicado en Jr. Tomás Ramsey N° 915, Magdalena del Mar.
 - (ii) Del mismo modo, si bien el Formulario Único de Edificación - Declaratoria de Fábrica hace referencia a la Resolución de Licencia de Edificación N° 526-08-DGUO-MDMM; no se advierte que dicha licencia correspondería al proyecto "Concepto Actual" en el que el denunciante construyó el Departamento N° 806 y estacionamiento N° 89.
 - (iii) La denunciada ha señalado que actualmente cuenta con la Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica, sin embargo dichos documentos no han sido presentados en el procedimiento.
 - (iv) Inmobiliaria de la Galicia presentó ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) la Solicitud de Inscripción de Título N° 2012-7047763 que tiene como antecedente Registral Partida N° 07029979 donde se construyó el proyecto Concepto Actual. Sin embargo, dicha inscripción se solicitó el 6 de agosto de 2012, es decir pasado aproximadamente un (01) año y cinco (05) meses de entregados los inmuebles.
18. En ese orden de ideas, se puede concluir lo siguiente:
 - (i) De acuerdo al Contrato de Compra – Venta la denunciada se comprometió a realizar la independización de los departamentos, siendo que un eximente de responsabilidad sería el trámite que tendría que realizar ante la Municipalidad.

- (ii) No ha quedado acreditado en el procedimiento que la denunciada hubiere gestionado con prontitud, luego de la entrega de los inmuebles, la independización de los mismos.
 - (iii) Inmobiliaria de la Galicia no acreditó los motivos por los cuales no realizó los trámites para la obtención de la Conformidad de Obra.
 - (iv) Sin perjuicio de lo anterior, la demora en la expedición del Certificado de Conformidad de Obra por parte de la Municipalidad de Magdalena, como paso previo a la independización e inscripción de los inmuebles, no exime a la denunciada de su obligación de sanear los inmuebles en un plazo razonable, pues si bien no se pactó una fecha determinada, no resulta idóneo que los propietarios esperen más de un año para obtener la independización de sus inmuebles.
 - (v) En caso de cobros que consideraba indebidos, como la multa que refiere le venía exigiendo la Municipalidad de Magdalena del Mar, no puede ser oponible al denunciante, siendo que este es un problema atribuible solo a Inmobiliaria de la Galicia y a la Municipalidad.
 - (vi) Las empresas inmobiliarias, por su experiencia y conocimiento del mercado, están capacitadas para efectuar la independización e inscripción registral de los inmuebles que venden, así como para proyectar el tiempo que dicho trámite les demandará. De modo que de presentarse un problema en el proceso de inscripción, deberían actuar de inmediato en la solución del mismo y cumplir con los acuerdos asumidos con los consumidores, en todo caso informarles oportunamente al respecto.
 - (vii) En ese sentido, la denunciada no puede alegar que iniciado el trámite de independización e inscripción de los inmuebles, éste se dilató debido a que la Municipalidad de Magdalena le exigía el pago de una multa previa.
19. Por lo expuesto y en la medida que ha quedado que Inmobiliaria de la Galicia no ha tramitado en un plazo prudencial los documentos para poder obtener la independización de las unidades inmobiliarias adquiridas por el señor Bustamante, corresponde declarar fundada la denuncia por presunta infracción a los artículos 18° y 19° del Código.

De la medida correctiva

20. El artículo 117° de la Ley N° 29751, Código de Protección y Defensa del Consumidor⁹, establece la facultad que tiene la Comisión para, actuando de oficio o a pedido de parte, adoptar las medidas correctivas reparadoras que tengan por finalidad resarcir las consecuencias patrimoniales directas e inmediatas ocasionadas al consumidor por la infracción administrativa a su estado anterior y medidas correctivas complementarias que tienen por objeto revertir los efectos de la conducta infractora o evitar que esta se produzca nuevamente en el futuro.
21. En su denuncia, el señor Bustamante solicitó en calidad de medida correctiva que:
(i) *se ordene a la denunciada el cumplimiento de la independización de los inmuebles; y, (ii) se le compense por los daños y/o perjuicios ocasionados*”.
22. En este sentido, y a efectos de corregir la conducta infractora, la Comisión considera que corresponde ordenar a Inmobiliaria de la Galicia que, en un plazo no mayor a quince (60) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, culmine el proceso de independización, salvo demoras de la administración (SUNARP). Debiendo informar a la Comisión, en el plazo establecido anteriormente, sobre las medidas adoptadas y el estado del proceso de independización.
23. Sobre el punto (ii), en el que solicitó en calidad de medida correctiva que la Inmobiliaria compense por los daños y/o perjuicios ocasionados; al respecto, en aplicación del Artículo 2° de la Ley N° 27917¹⁰, esta Comisión considera que corresponde declarar improcedente la solicitud del denunciante respecto de la

⁹ **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.

¹⁰ **LEY QUE MODIFICA Y PRECISA LOS ALCANCES DEL ARTÍCULO 42 DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR – LEY N° 27917**

Artículo 2°.- Indemnizaciones

Precítese que las medidas correctivas tienen como finalidad revertir los efectos que la conducta infractora hubiese ocasionado en el mercado o evitar que ésta se produzca nuevamente en el futuro. Para ello se parte de la existencia de una relación de consumo en todos los sectores y sin límite de monto. Las medidas correctivas no tienen naturaleza indemnizatoria o resarcitoria.

La Comisión no es competente para ordenar indemnizaciones. Corresponde esta facultad, de manera exclusiva, al Poder Judicial. Las pretensiones de naturaleza indemnizatoria o resarcitoria que se presenten a la Comisión de Protección al Consumidor, en el marco de una relación de consumo, serán rechazadas.

medida correctiva solicitada, en tanto no somos competentes para ordenar indemnizaciones.

Graduación de la sanción

24. Habiéndose verificado la existencia de las infracciones administrativas, corresponde determinar a continuación la sanción a imponer. Para proceder a su graduación, deben aplicarse de manera preferente los criterios previstos en el Código.
25. 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 u obtenido, (ii) la probabilidad de detección de la infracción, entre otros¹¹.
26. En este caso, para graduar la sanción a imponer deben tomarse en consideración los siguientes aspectos:
 - i. **Daño resultante de la infracción:** sobre este punto, la Comisión considera que pese a haber transcurrido más de un año desde la entrega del Departamento N° 806 y del estacionamiento N° 89, sin que hasta la fecha se haya acreditado que dicha independización e inscripción haya sido realizada, lo cual dificulta que el denunciante haga uso de todos los atributos que su calidad de propietario le confiere.
 - ii. **Efectos generados en el mercado:** la falta de independización e inscripción de los inmuebles que se adquieren defrauda las expectativas de los consumidores que los bienes que adquirieron y cancelaron por adelantado, van a ser entregados debidamente saneados en un tiempo prudencial a efectos de poder ejercer plenamente las facultades propias del derecho de propiedad, lo que eventualmente podría originar la desconfianza de los consumidores en celebrar contratos de compraventa de bienes futuros en el mercado inmobiliario.

¹¹

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

Artículo 41° A.- La Comisión podrá tener en consideración para determinar la gravedad de la infracción y la aplicación de las multas correspondientes, entre otros, los siguientes criterios:

- a. El beneficio ilícito esperado por la realización de la infracción;
- b. La probabilidad de detección de la infracción;
- c. El daño resultante de la infracción y los efectos que se pudiesen ocasionar en el mercado;
- d. La naturaleza del perjuicio causado o grado de afectación a la vida, salud, integridad o patrimonio de los consumidores;
- e. La conducta del infractor a lo largo del procedimiento;
- f. La reincidencia o incumplimiento reiterado, según sea el caso; y,
- g. Otros criterios que, dependiendo del caso particular, considere adecuado adoptar la Comisión.

- iii. **Probabilidad de detección de la infracción:** en el caso particular, la probabilidad de detección es alta, en tanto, cualquier consumidor pondría en conocimiento de la autoridad administrativa la falta de idoneidad del servicio.

27. Es pertinente indicar, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 110° de La Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, La Comisión tiene la facultad de imponer sanciones por infracciones administrativas, considerándose desde amonestación hasta una multa de 450 Unidades Impositivas Tributarias.
28. En este sentido, para el presente caso, en aplicación de los criterios de graduación antes detallados, así como de razonabilidad y proporcionalidad, la Comisión considera que, corresponde imponer una multa ascendente a 5 Unidades Impositivas Tributarias (UITs).

De las costas y costos del procedimiento

29. El artículo 7° del Decreto Legislativo 807, Ley sobre Facultades, Normas y Organización del INDECOPI¹², dispone que es potestad de la Comisión ordenar el pago de los costos y costas en que hubiera incurrido el denunciante o el INDECOPI.
30. En el presente caso, ha quedado acreditada las infracciones cometidas por Inmobiliaria de la Galicia, por lo que este Colegiado considera que se debe ordenar a la denunciada, para que asuman el pago de las costas y costos del procedimiento. En consecuencia, la parte denunciada deberá cumplir, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada la presente Resolución, con pagar al denunciante las costas del procedimiento, que a la fecha ascienden a la suma de S/.36,00 nuevos soles¹³.
31. Sin perjuicio de ello y, de considerarlo pertinente, una vez que se ponga fin a la instancia administrativa, el denunciante podrá solicitar el reembolso de los montos adicionales en que hubiesen incurrido para la tramitación del presente

¹² **LEY SOBRE FACULTADES, NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL INDECOPI**

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.

¹³ Tasa correspondiente al derecho de presentación de la denuncia.

procedimiento, para lo cual deberá presentar una solicitud de liquidación de costas y costos ante la OPS N° 1.

RESUELVE:

PRIMERO: declarar fundada la denuncia presentada por el señor Christian Felipe Bustamante Ballón en contra de Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A., por presunta infracción a 18° y 19° de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, en tanto no cumplió con la independización e inscripción registral entrega del departamento N° 806 y del estacionamiento N° 89 en del inmueble y estacionamiento adquiridos por el denunciante pese a haberse comprometido a ello.

SEGUNDO: ordenar a Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A. que, en un plazo no mayor a (60) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, culmine el proceso de independización, salvo demoras de la administración (SUNARP). Debiendo informar a la Comisión, en el plazo establecido anteriormente, sobre las medidas adoptadas y el estado del proceso de independización.

TERCERO: declarar improcedente la solicitud del señor Christian Felipe Bustamante Ballón de que se ordene a los denunciados en calidad de medida correctiva una compensación por los daños y/o perjuicios ocasionados; puesto que, en aplicación del Artículo 2° de la Ley N° 27917 no somos competentes para ordenar indemnizaciones.

CUARTO: sancionar a Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A. con una multa de cinco (05) Unidades Impositivas Tributarias¹⁵. Dicha multa será rebajada en 25% si consiente la presente resolución y procede a cancelar la misma en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contado a partir de la notificación de la presente Resolución, conforme a lo establecido en los artículo 113° de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

QUINTO: ordenar a Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A. que, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, contado a partir de la notificación de la presente Resolución, cumpla con el pago de las costas ascendente a S/. 36,00 y los costos incurridos por el señor Christian Felipe Bustamante Ballón. Ello, sin perjuicio del derecho de los denunciantes de solicitar la liquidación de las costas y costos una vez concluida la instancia administrativa

¹⁵ Dicha cantidad deberá ser abonada en la Tesorería del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPÍ - sito en Calle La Prosa 138, San Borja.

SEXTO: 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, modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Código de Protección y Defensa del Consumidor, el recurso impugnativo que puede interponerse contra lo dispuesto por este colegiado es el de apelación¹⁶. Cabe señalar que dicho recurso deberá ser presentado ante la Comisión en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles contado a partir del día siguiente de su notificación¹⁷, caso contrario, la resolución quedará consentida¹⁸.

Con la intervención de los señores Comisionados: Dr. Víctor Sebastian Baca Oneto, Sra. Teresa Guadalupe Ramírez Pequeño y Sr. Javier Cavero - Egúsqiza Zariquiey.

VÍCTOR SEBASTIAN BACA ONETO
Presidente

¹⁶ **PRIMERA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA DEL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.**- 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 38°.- 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. El plazo para interponer dicho recurso es de cinco (5) días hábiles. La apelación de resoluciones que pone fin a la instancia se concede con efecto suspensivo. La apelación de multas se concede con efecto suspensivo, pero es tramitada en cuaderno separado. La apelación de medidas cautelares se concede sin efecto suspensivo, tramitándose también en cuaderno separado."

¹⁷ **LEY N° 27809, LEY GENERAL DEL SISTEMA CONCURSAL DECIMOTERCERA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA.**- Plazo de interposición del recurso de apelación en el Procedimiento Único.

¹⁸ **LEY N° 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL Artículo 212°.- Acto firme**
Una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto.

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR N° 2 –
SEDE CENTRAL
PROCEDIMIENTO: DE PARTE
DENUNCIANTE : CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE BALLÓN
DENUNCIADO : INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A.
MATERIA : IDONEIDAD DEL SERVICIO
INMUEBLES
ACTIVIDAD : CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS COMPLETOS

SUMILLA: *Se revoca la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A. respecto a la falta de independización de los inmuebles que vendió al denunciante; y, reformándola, se declara infundada la misma, al haberse acreditado que la demora de dicho trámite se debió a causas no imputables a la denunciada.*

Lima, 22 de abril de 2013

ANTECEDENTES

1. El 12 de marzo de 2012, el señor Christian Felipe Bustamante Ballón (en adelante, el señor Bustamante) denunció a Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A.¹ (en adelante, la Constructora) ante la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 - Sede Central (en adelante, la Comisión) por infracción de los artículos 18° y 19° de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, el Código). El señor Bustamante indicó que la Constructora no cumplió con independizar el departamento y el estacionamiento² que le vendió, pese a que se comprometió a ello en el contrato de compra venta, generándole así un perjuicio económico por no poder realizar transacciones legales, comerciales y/o financieras con sus inmuebles.
2. El 15 de junio de 2012, se declaró rebelde a la Constructora en tanto no presentó sus descargos en el plazo legal que le fue otorgado para tales efectos. Sin embargo, el 18 de junio de 2012 la denunciada se apersonó al procedimiento manifestando que el proceso de independización de los inmuebles -pertenecientes al proyecto "Concepto Actual"- se estaban tramitados ante la Municipalidad de Magdalena del Mar (en adelante, la Municipalidad), siendo que la demora en su obtención se debía a que dicha entidad pretendía cobrarle una multa injustificada para otorgarle la

¹ RUC 20517000079 y domicilio en Av. Del Pinar 132, Urb. Chacarilla del Estanque, Santiago de Surco - Lima.

² Ubicados en Av. Antonio Miroquesada 620, esquina calle Tomás Ramsey 915-917, Magdalena del Mar.

Conformidad de Obra. Agregó que tal situación motivó que iniciara un procedimiento ante el Tribunal Fiscal para cuestionar la multa y otro ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del INDECOPI para cuestionar el proceder de la Municipalidad.

3. Mediante Resolución 3275-2012/CPC del 4 de setiembre de 2012, la Comisión declaró fundada la denuncia contra la Constructora por infracción de los artículos 18° y 19° del Código, señalando que no cumplió con independizar los inmuebles que transfirió al señor Bustamante, pese a que tal obligación fue pactada contractualmente. En consecuencia: (i) ordenó a la Constructora como medida correctiva que, en un plazo de sesenta días hábiles, culminara el proceso de independización de la referencia; (ii) le impuso como sanción una multa de 5 UIT; y, (iii) la condenó al pago de las costas y costos del procedimiento.
4. El 19 de setiembre de 2012, la Constructora apeló la Resolución 3275-2012/CPC reiterando que inició oportunamente los trámites para obtener la independización de los inmuebles y agregando que:
 - (i) El contrato de compra venta celebrado con el señor Bustamante no consignó una fecha exacta para obtener la independización de los inmuebles, por lo que debía considerarse el tiempo habitual que tomaba en la práctica independizar una edificación de aproximadamente 294 unidades inmobiliarias;
 - (ii) el contrato en mención eximía de responsabilidad a su empresa si el retraso de la gestión fuera producto de los trámites municipales, lo cual ocurrió en este caso con las barreras burocráticas de la Municipalidad, que calificaron a su vez como un evento imprevisible y extraordinario;
 - (iii) su empresa era la más interesada en obtener la independización a fin de liberar fondos garantizados, por lo que ni bien obtuvo la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Fábrica ingresó a Registros Públicos la solicitud respectiva; y,
 - (iv) la Comisión alegó que su empresa no probó que los procedimientos que inició por la multa injustificada guardaran relación con los inmuebles adquiridos por el señor Bustamante; sin embargo, ello no es correcto pues todos los documentos hicieron mención a dichos inmuebles. Sin perjuicio de advertir que su empresa no poseía otra propiedad, conforme constaba en la búsqueda que efectuó ante Registros Públicos y que acompañó a su escrito de apelación.
5. El 13 de noviembre de 2012, la Constructora presentó un escrito en el que indicó que con fecha 5 de noviembre de 2012 Registros Públicos procedió a expedir la independización de los inmuebles materia de controversia.

ANÁLISIS

El deber de idoneidad

6. El artículo 19º del Código establece la responsabilidad de los proveedores por la idoneidad de los productos y servicios que ofrecen en el mercado³, idoneidad que conforme al artículo 18º de esta norma se define como la congruencia entre el servicio prestado y la expectativa generada en los consumidores⁴. Expectativa que -cabe agregar- surge, entre otros motivos, por las condiciones ofrecidas por los proveedores.
7. Por lo tanto, tratándose del mercado inmobiliario y de construcción, un consumidor que adquiere un inmueble esperaría que el proveedor cumpla con las prestaciones asumidas a su cargo en el contrato de compra venta celebrado para tales efectos.
8. Cabe precisar que en materia de protección al consumidor, el denunciante debe acreditar los hechos denunciados para que, posteriormente, se traslade al proveedor la carga de demostrar que actuó cumpliendo con las normas debidas o que existió la ruptura del nexo causal por la existencia de hechos ajenos que lo eximen de responsabilidad.
9. En el presente caso, el señor Bustamante manifestó que la Constructora no cumplió con independizar los inmuebles que le vendió, pese a que se comprometió expresamente a ello en el contrato de compra venta.
10. Obra en el expediente una copia del contrato de compra venta suscrito entre el señor Bustamante y la Constructora⁵, en cuya cláusula décima ambas partes acordaron lo siguiente:

³ **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 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.

⁴ **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.

⁵ Ver foja 84 del Expediente.

DÉCIMA: INDEPEDIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN PARA GESTIONES

“LA VENDEDORA” deja constancia que los inmuebles materia de este contrato no se encuentran independizados, dado que actualmente el condominio del que forman parte se encuentra en construcción.

Cualquier retraso en la independización no imputable a “LA VENDEDORA” no será considerado como causa de incumplimiento de sus obligaciones. Dentro de las causas no imputables a “LA VENDEDORA” se entienden incluidas, los trámites y autorizaciones municipales, así como el proceso de inscripción de la referida independización.

*Al concluir la independización, “LA VENDEDORA” entregará a “EL COMPRADOR” copia simple de (I) la Declaración de Fábrica del mismo edificio; (II) independización de los departamentos que conformen el edificio en cuestión; y, (III) el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal del mismo, todos los cuales deberán estar debidamente inscritos en Registros Públicos.
(...)*

11. De la revisión del citado documento, se desprende que la Constructora efectivamente se comprometió a realizar los trámites para la independización de los inmuebles, brindando así una garantía expresa a favor del denunciante. Además, si bien no se fijó un plazo exacto para la obtención de la independización, un consumidor esperaría que las gestiones del presente trámite fueran realizadas y culminadas en un plazo prudencial, máxime si el mismo involucra gestiones e inspecciones previas y adicionales para su obtención definitiva.
12. En efecto, para la obtención de la independización de un inmueble se requiere presentar previamente ante la Municipalidad correspondiente la Declaratoria de Fábrica -que constituye una declaración del administrado respecto de las condiciones técnicas y las características de su edificación-, los planos de plantas o replanteo, los gráficos, formularios, comprobantes de pago y, en general, toda aquella documentación establecida en la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y en la Ley 29476 - Ley que modifica y complementa a la Ley 29090⁶.
13. Pues bien, a lo largo del procedimiento la Constructora ha señalado que comenzó la tramitación para la obtención de la independización poco tiempo después de la entrega de los inmuebles al señor Bustamante, siendo incluso antes de la venta de todos los inmuebles (que fue en agosto de 2011). Así,

⁶ LEY 29476. LEY QUE MODIFICA Y COMPLEMENTA LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES. Artículo 28°.- Conformidad de obra. Una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice efectúa una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denomina declaratoria de fábrica. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas, para lo cual se debe presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación, los siguientes documentos en original y copia, según sea el caso:

advirtió que el retraso de este proceso se debió a causas no imputables a ella como las trabas que le impuso la Municipalidad al condicionarle la entrega de la Conformidad de Obra al previo pago de una multa injustificada, motivo por el cual inició procesos de reclamación paralelos para cuestionar este hecho.

14. Para tales efectos, la Constructora presentó la siguiente documentación a fin de acreditar sus argumentos:
- a) Formulario Único de Edificación (FUE) - Solicitud de Declaratoria de Fábrica del 19 de julio de 2011, presentado por la Constructora ante la Municipalidad⁷.
 - b) escrito de apelación del 10 de noviembre de 2011 presentado por la Constructora contra la Resolución de Administración Tributaria y Rentas Nº 292-2011-GATR-MDMM, en el cual se indica que el 8 de agosto de 2011 la empresa presentó un primer recurso de reclamación contra la multa que se le impuso, siendo que al no haber sido atendido el mismo formuló la mencionada apelación para seguir con el procedimiento⁸.

Para la Modalidad A:

- a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de edificación.
 - b. En el caso de que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe presentar los documentos señalados para la Modalidad A, en los literales b. ó c. del artículo 25, según corresponda.
 - c. En caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.
 - d. En los casos de persona jurídica, se acompaña la vigencia del poder correspondiente.
 - e. Plano de ubicación, plano en planta de la obra ejecutada y declaratoria de fábrica. En el caso de ampliaciones o remodelaciones de inmuebles que cuenten con licencia o declaratoria de fábrica anterior, el plano de planta desarrollado sobre copia del plano de la edificación anterior, con indicación de las obras nuevas ejecutadas.
 - f. Comprobante de pago por derechos de conformidad de obras.
- (...)

Para las Modalidades B, C y D:

- a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de edificación.
 - b. En el caso de que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe presentar los documentos señalados en los incisos b. o c. del artículo 16, según corresponda.
 - c. En caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.
 - d. Planos de replanteo en obra de los planos de arquitectura y declaratoria de fábrica otorgada por el constructor, en original y cuatro (4) copias impresas más una (1) copia digital.
- (...)

⁷ Ver la foja 155 del Expediente.

⁸ Ver la foja 95 del Expediente.

- c) escrito del 16 de enero de 2012 en el que la Constructora solicitó a la Municipalidad que le otorgara la Conformidad de Obra sin condicionarla al pago de la cuestionada multa por ser contraria a sus derechos⁹;
- d) Resolución N° 85-2012/STCES-INDECOPI del 2 de abril de 2012 que admite a trámite la denuncia contra la Municipalidad por la presunta imposición de una barrera burocrática consistente en la exigencia del pago de una multa como requisito para el otorgamiento de la Conformidad de Obra y declaratoria de fábrica¹⁰.
15. Del análisis del documento contemplado en el literal a) precedente, se observa que la Constructora inició los trámites de independización en julio de 2011. Así, considerando: (i) que la entrega de los inmuebles al denunciante se realizó en febrero y marzo de 2011, (ii) que la Constructora había informado a los denunciados cuál era la condición de los inmuebles -en específico, que se encontraban en construcción y que consecuentemente aún no estaban independizados-; y, (iii) que los trámites materia de análisis implican la reunión de diversa documentación una vez culminada la construcción, conforme a la normativa señalada precedentemente; este Colegiado es de la opinión que la empresa denunciada inició los trámites de la referencia dentro de un tiempo razonable.
16. Por otro lado, de una lectura conjunta de los medios probatorios citados en el párrafo 14, se observa que estos trámites efectivamente fueron interrumpidos por el cobro de una multa por parte de la Municipalidad. Sobre el particular, la Constructora adjuntó una copia de la Resolución 0226-2012/CEB-INDECOPI del 29 de agosto de 2012, emitida por la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del INDECOPI, en la que se resuelve declarar barrera burocrática ilegal a la exigencia del pago de la multa como requisito para el otorgamiento de la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Fábrica; y, seguidamente, se dispone la inaplicación de la citada barrera¹¹. Por lo tanto, ha quedado acreditado que la demora en la obtención de la independización de los inmuebles se debió al cobro de una multa que no formaba parte de los requisitos propios para obtener la Conformidad de Obra, tratándose en consecuencia de una causa no imputable a la denunciada.

⁹ Ver la foja 103 del Expediente.

¹⁰ Ver la foja 101 del Expediente.

¹¹ Ver la foja 253 al 269 del Expediente.

17. Ahora, si bien la Comisión ha señalado que la Constructora no probó que existía conexión entre los procedimientos seguidos ante la Municipalidad, el Tribunal Fiscal y la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del INDECOPI, en segunda instancia la empresa denunciada ha presentado las resoluciones expedidas por cada una de las entidades mencionadas, así como los reclamos y recursos administrativos que presentó sobre el particular, siendo que esta documentación que da cuenta que la controversia en cuestión estuvo referida en todo momento al inmueble ubicado en la Av. Antonio Miroquesada 620, Magdalena del Mar¹², el cual comprende los inmuebles del denunciante.
18. Asimismo, la Constructora adjuntó al expediente una copia del Certificado Registral Inmobiliario, emitido por Registros Públicos, según el cual la empresa denunciada únicamente era titular de la edificación que comprendía los inmuebles que transfirió al señor Bustamante¹³.
19. A mayor abundamiento, se observa que la Constructora prosiguió con la tramitación de la independización; así, obra en autos los siguientes documentos:
 - a) Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica de fecha 6 de julio de 2012¹⁴.
 - b) Solicitud de inscripción de título de propiedad inmueble de fecha 6 de agosto de 2012, en el distrito de Magdalena del Mar que tiene como antecedente registral la Partida electrónica o Ficha N° 0700229979¹⁵.
20. Esta situación evidencia que una vez que la Constructora obtuvo la Conformidad de Obra y, consecuentemente, la Declaratoria de Fábrica, tuvo a bien realizar los trámites necesarios, obteniendo la independización definitiva el 5 de noviembre de 2012, conforme consta en la “hoja resumen” aportada por la denunciada durante la tramitación del procedimiento en segunda instancia¹⁶.

¹² Ver la foja 242 al 277 del Expediente.

¹³ Ver la foja 207 del Expediente.

¹⁴ Ver la foja 251 del Expediente.

¹⁵ Ver la foja 164 del Expediente.

¹⁶ Ver las fojas 326 al 337 del Expediente.

21. En virtud de lo expuesto, corresponde revocar la Resolución 3275-2012/CPC en el extremo que declaró fundada la denuncia contra la Constructora por infracción de los artículos 18° y 19° del Código; y, reformándola, declarar infundada la misma, al haberse acreditado que la demora en la obtención de la independización de los inmuebles se debió a causas no imputables a la denunciada. Debido a ello, también resulta necesario dejar sin efectos la medida correctiva, la sanción y la condena de costas y costos ordenados por la primera instancia.

RESUELVE:

Revocar la Resolución 3275-2012/CPC del 4 de setiembre de 2012, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor N° 2 - Sede Central, en el extremo que declaró fundada la denuncia del señor Christian Felipe Bustamante Ballón contra Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A. por infracción de los artículos 18° y 19° del Código de Protección y Defensa del Consumidor; y, reformándola, declarar infundada la misma, al haberse acreditado que la demora en la obtención de la independización de los inmuebles se debió a causas no imputables a la denunciada. Debido a ello, también resulta necesario dejar sin efectos la medida correctiva, la sanción y la condena de costas y costos ordenados por la primera instancia.

Con la intervención de los señores vocales Julio Baltazar Durand Carrión, Hernando Montoya Alberti, Ana Asunción Ampuero Miranda, Alejandro José Rospigliosi Vega y Javier Francisco Zúñiga Quevedo.

JULIO BALTAZAR DURAND CARRIÓN
Presidente