

## CONTRATO PRIVADO

Conste por el presente documento el Contrato que celebran, de una parte, **BANCO FINANCIERO DEL PERÚ**, identificado con R.U.C. 20100105862, con domicilio en la Av. Ricardo Palma 278, distrito de Miraflores, de la ciudad de Lima, debidamente representado por su Gerente de Asesoría Legal, señor Nelson Antonio Bértoli Bryce, identificado con DNI N° 09993038, y por su Sub-Gerente señor Hernán Rubén Huerta Amoretti, identificado con DNI N° 09150574, ambos con poder inscrito en la Partida N° 11005106 del registro citado, a quien en adelante se denominará **EL BANCO**; y, de la otra parte **INMOBILIARIA SANTA EUFRASIA SAC** con RUC No. 20469870040, con domicilio en Av. Javier Prado Este N° 330 San Isidro, Lima, debidamente representada por el señor CARLOS ALBERTO CORTEZ FLORES, identificado con DNI N° 08796543, según poder inscrito en la Partida N° 11181195 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denomina **EL CONSTRUCTOR**, en los términos y condiciones señalados en las cláusulas siguientes:

### PRIMERA

1. **EL BANCO** es un banco múltiple organizado de acuerdo a las leyes del Perú, que se regula por su Estatuto, la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros – Ley No. 26702 y todas aquellas disposiciones establecidas por la Superintendencia de Banca y Seguros, que dentro de su giro otorga a sus clientes créditos para la adquisición de viviendas en planos o terminados.
2. **EL CONSTRUCTOR** es una persona natural o jurídica dedicada a todo tipo de actividades relacionadas con la industria de la construcción y otras actividades similares y conexas, que dentro de sus actividades vende propiedades en planos a sus clientes a través de créditos bancarios que financian el precio de las unidades inmobiliarias.

### SEGUNDA

**EL BANCO** ha convenido con **EL CONSTRUCTOR** en otorgarle financiamientos para la construcción del edificio cuya ubicación y características se detallan en el Anexo I que, debidamente suscrito por las partes, forma parte del presente contrato, en adelante **EL EDIFICIO**. En garantía de dichos financiamientos **EL CONSTRUCTOR** ha constituido Primera y Preferencial Hipoteca sobre **EL EDIFICIO** la misma que se mantendrá vigente hasta la total cancelación de las obligaciones frente a **EL BANCO**. Para este efecto, la hipoteca recaerá sobre el terreno sobre el cual se construye **EL EDIFICIO**, haciéndose extensiva a la construcción resultante.

**EL CONSTRUCTOR** por su parte se ha obligado frente a **EL BANCO** a cancelar los mencionados financiamientos en los plazos establecidos ya sea con recursos propios y/o con el producto de las ventas de las unidades inmobiliarias que se construyan en **EL EDIFICIO**. Dichas ventas, que deberán canalizarse obligatoriamente en el número mínimo señalado en el Anexo I, serán financiadas por **EL BANCO** a través de Créditos Hipotecarios o Créditos Mi Vivienda.

**EL BANCO** adicionalmente puede otorgarle Cartas Fianzas a **EL CONSTRUCTOR** que lo garanticen frente a otras Instituciones financieras que otorguen créditos a los compradores de éste respaldando la entrega, inscripción de la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización de **EL EDIFICIO** en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Dichos créditos indirectos también estarán garantizados por la

hipoteca sobre **EL EDIFICIO**. Se deja expresa constancia que la/s referida/s Carta/s Fianza entrará/n en vigencia contra la entrega a **EL BANCO** por parte del Banco Financiado del cheque de gerencia por el importe del precio de venta de la unidad inmobiliaria.

### **TERCERA**

**EL CONSTRUCTOR** declara conocer que en caso **EL BANCO** financie la adquisición de unidades inmobiliarias de **EL EDIFICIO** en planos, el adquirente suscribirá la minuta y escritura pública de hipoteca sobre el Bien Futuro la misma que ingresará a Registros una vez que **EL CONSTRUCTOR** obtenga la inscripción de la Declaratoria de Fabrica, Independización y Reglamento Interno de Propiedad Horizontal de **EL EDIFICIO**.

En ese sentido por el presente contrato, **EL CONSTRUCTOR**, se obliga frente a **EL BANCO** a culminar **EL EDIFICIO** e inscribir en el Registro de Propiedad Inmueble, la Declaratoria de Fabrica, Independización y Reglamento Interno de Propiedad Horizontal de **EL EDIFICIO** en el plazo señalado en el Anexo I, conviniendo ambas partes que dicho plazo puede ser ampliado de común acuerdo para lo cual **EL CONSTRUCTOR** comunicará los motivos que han ocasionado la dilación en la obtención de las señaladas inscripciones y **EL BANCO** deberá manifestar su conformidad por escrito de dicha ampliación.

Asimismo, **EL CONSTRUCTOR** se obliga frente a **EL BANCO** a culminar **EL EDIFICIO** en perfecto estado y con acabados de la calidad solicitada por sus adquirentes, siendo de su absoluta responsabilidad todo lo relacionado a los reclamos que se puedan presentar con relación a la fecha y condiciones de entrega de las unidades inmobiliarias y de los títulos de las mismas. En consecuencia por medio del presente contrato **EL CONSTRUCTOR** se obliga a sustituir a **EL BANCO** en cualquier requerimiento judicial o extrajudicial que se le presente por los motivos antes señalados, y a reembolsar a **EL BANCO** cualquier importe que éste se vea obligado a pagar inclusive los importes de los intereses de los créditos otorgados en el caso se resuelva el contrato de compraventa por incumplimiento de su parte.

### **CUARTA**

Si **EL CONSTRUCTOR** incurriera en casos de retrasos manifiestos a juicio de **EL BANCO**, éste podrá intervenir en la ejecución de la obra, en cuyo caso **EL CONSTRUCTOR**, otorga desde ya, todos los poderes y facultades para ello. Dicha intervención consta, sin que sea limitativo, en la posibilidad a simple solicitud de **EL BANCO** de supervisar todos los flujos de pago derivados de la construcción del edificio cuya ubicación y características se detallan en el Anexo I, aceptando **EL CONSTRUCTOR** que no podrá disponer de suma alguna de dinero derivada de la venta de unidades inmobiliarias sin la previa conformidad del **EL BANCO**. Asimismo, de solicitarlo **EL BANCO** en caso de incumplimiento en la entrega de los departamentos, **EL BANCO** podrá solicitar su necesaria intervención para transferir unidades pendientes de venta.

Las partes dejan expresa constancia que la intervención solicitada por **EL BANCO** no le representará obligación alguna, siendo **EL CONSTRUCTOR** responsable frente a los propietarios, acreedores comerciales y demás personas naturales y/o jurídicas.

### **QUINTA**

En garantía de las obligaciones que **EL CONSTRUCTOR** asume ante **EL BANCO** a mérito del presente instrumento, **EL CONSTRUCTOR** constituye desde ya primera y preferente prenda a favor de **EL BANCO**, sobre los fondos que **EL CONSTRUCTOR**

tenga o pueda tener en **EL BANCO**. La prenda se constituye por un monto equivalente al **10%** de los depósitos abonados en la cuenta que **EL CONSTRUCTOR** mantiene en **EL BANCO**. Para los efectos del cómputo del **10%** antes indicado, se tomarán en consideración los abonos que resulten a favor de **EL CONSTRUCTOR** representativos del precio de venta pactado en los contratos de compra-venta a suscribirse con los compradores de las unidades inmobiliarias resultantes de la independización de **EL EDIFICIO**, financiados a través de **EL BANCO**.

En caso de incumplimiento de una cualesquiera de las obligaciones que **EL CONSTRUCTOR** asume ante **EL BANCO**, por la presente **EL CONSTRUCTOR** autoriza irrevocablemente a **EL BANCO**, para ejecutar la garantía constituida, destinando los fondos a la amortización o cancelación del créditos otorgados por **EL BANCO** a los compradores finales de las unidades inmobiliarias resultantes de la independización de **EL EDIFICIO**, según libre criterio de **EL BANCO**.

#### **SEXTA**

**EL CONSTRUCTOR** será responsable por los atrasos en la entrega de las unidades inmobiliarias y de los títulos de estas a los adquirentes, salvo que se trate de eventos de caso fortuito o fuerza mayor, en cuyo caso **EL CONSTRUCTOR** se obliga desde ya a comunicar la ocurrencia de dicho evento a **EL BANCO** y a los Adquirentes por escrito dentro de los 5 días calendario de producidos, especificando los detalles y la duración estimada del mismo.

#### **SEPTIMA**

Las partes convienen que **EL CONSTRUCTOR** quedará liberado de las obligaciones asumidas por el presente documento una vez entregue a **EL BANCO**, a su satisfacción los siguientes documentos:

##### **1. Documentos Registrales:**

- 1.1. Copia de la Partida Registral de Inscripción de Declaratoria de Fabrica, Numeración, Reglamento Interno e Independización de las unidades inmobiliarias construidas.
- 1.2. Copia de las Partidas Registrales de Independización de cada uno de las unidades inmobiliarias construidas en **EL EDIFICIO** y cuya adquisición hubiera sido financiada por **EL BANCO** y de las que éste hubiera otorgado Cartas Fianzas.

##### **2. Documentos Municipales:**

- 2.1. Copia de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial a nombre del Adquirente de cada unidad inmobiliaria financiada (HR y PU) del ejercicio.
- 2.2. Constancia de No Adeudo del Impuesto Predial de cada unidad inmobiliaria financiada del ejercicio vigente.
- 2.3. Arbitrios, consignado en la Hoja de Liquidación –HL, donde constan los montos de arbitrios y recibos de cancelación de estos impuestos.
- 2.4. Declaración Jurada de Descargo a nombre de **EL CONSTRUCTOR** ante la Municipalidad.

##### **3. Constancia de Entrega y Conformidad por parte del Adquirente**

#### **OCTAVA**

Todas las comunicaciones y notificaciones que las partes cursen con motivo del presente contrato deberán efectuarse por escrito y se enviarán a las direcciones que se indican en la introducción de este contrato.

Asimismo, para efectos de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución de este contrato, las partes se someten a la competencia de los jueces y tribunales de Lima.

En señal de conformidad con el presente contrato, las partes firman dos ejemplares de un mismo tenor y un solo efecto.

Miraflores, 03 de agosto de 2007

## **ANEXO I**

<b>EDIFICIO UBICADO :</b>	Lote 18, Mz B.1.3, Urbanización Pando, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, el mismo que corre debidamente inscrito en la Partida N° 41192631 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
<b>CARACTERISTICAS:</b>	Según Estudio Técnico del Arquitecto Julio César Bringas Osorio de fecha 23 de marzo de 2007.
<b>FECHA LIMITE PARA LA INSCRIPCION DE LA DECLARATORIA DE FABRICA, INDEPENDIZACION Y REGLAMENTO INTERNO :</b>	13 meses contados a partir del primer desembolso de fondos para la obra
<b>NUMERO DE VENTAS FINANCIADAS POR EL BANCO:</b>	Hasta 9 departamentos

Fecha ut supra