

CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN

Conste por el presente documento un **CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN** que celebran;

NO REDACTADO EN ESTA NOTARIA
El Notario no asume responsabilidad del contenido
de este documento.

- El señor **CARLOS MAO MARREROS HERRERA** identificado con DNI N°41160440, de estado civil soltero, con domicilio en Prolongación Óscar Zambrano Mz AM Lte 04 Distrito de Grocio Prado, provincia de chincha y Departamento de Ica, a quien en adelante se le denominara "**EL SOCIO 1**", y
 - La sociedad **INMOBILIARIA GROCIO PRADO E.I.R.L.**, con RUC N° 20608222554, con domicilio en Av. Circunvalación 669, URB. San Ignacio de Monterrico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por el señor **ALEXANDER KOHLER WISSAR**, con DNI N° 46542623, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 14719229 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; a quién en adelante se le denominará "**EL SOCIO 2**"; y
 - y
- En los términos y condiciones siguientes:

CLAUSULA PRIMERA.- DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

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

- a. "Anexos".- son los documentos que las Partes han convenido que formen parte previo acuerdo de los socios.
- b. "Caso Fortuito y Fuerza Mayor".- Se entiende por Caso Fortuito al obstáculo externo, entendido como un acontecimiento, imprevisible, extraordinario e irresistible, originado por una fuerza extraña y ajena al ser humano, y que impide el cumplimiento de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso (ejemplo: terremoto, incendio y otros desastres naturales).

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

Las Partes declaran que es condición necesaria para que se configure una causal de caso fortuito o fuerza mayor que ésta no sea imputable a ninguna de ellas, ni a terceras personas que directa o indirectamente se encuentren relacionadas y/o vinculadas a alguna de las Partes y/o que actúen por cuenta o por encargo de alguna de ellas.

NO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

El Notario no asume responsabilidad del contenido de este documento.

Las huelgas, paralizaciones y otras demoras para que sean consideradas como fuerza mayor, deberán ser ajenas a la relación laboral del Promotor con sus trabajadores y gremios de construcción civil y otros gremios de actividades que se ejecuten en el Proyecto Inmobiliario, con excepción de aquellas de carácter nacional o regional.

La demora de los terceros contratados por el Promotor para la ejecución del Proyecto Inmobiliario y/o la variación de los precios de los materiales, insumos, alquileres, etc. y/o la modificación del salario mínimo de los trabajadores vinculados directa o indirectamente al Proyecto Inmobiliario, no pueden ser considerados en ningún supuesto situaciones extraordinarias, imprevisibles e irresistibles.

- c. "Clientes".- Personas que adquieran Unidades Inmobiliarias.
- d. "Contrato".- El presente Contrato de Asociación en Participación.
- e. "Proyecto Inmobiliario".- Es el proyecto que será ejecutado por EL SOCIO 2 en el Inmueble consistente en la planificación y construcción de un proyecto.
- f. "ALICUOTAS".- son los porcentajes de terreno que se venden a los clientes

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

- a) Toda referencia efectuada a "Cláusula" o "Cláusulas" se deberá entender efectuada a las correspondientes a este Contrato.
- b) La referencia a la "Parte" o a las "Partes" refiere al socio.
- c) Toda referencia en el Contrato a una "Cláusula", "Numeral", "Literal" o "Acápito" hace referencia a la Cláusula, Numeral, Literal o Acápito de este Contrato.
- d) Las referencias en este Contrato a una Cláusula incluyen todos los Numerales dentro de dicha Cláusula y las referencias a un Numeral incluyen todos los párrafos dentro de éste.
- e) En tanto sea aplicable, todas las referencias al plural incluyen al singular y viceversa; todas las referencias a un género incluyen al otro.
- f) Cualquier relación o enumeración de conceptos donde exista la conjunción disyuntiva "o" o "u" deberá entenderse que comprende a alguno o todos los elementos de tal enumeración o relación.
- g) Cualquier relación o enumeración de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" o "e" deberá entenderse que comprende a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración o relación.

CLÁUSULA SEGUNDA: DECLARACIONES DE LAS PARTES

2.1 El Socio 2 es una persona jurídica que tiene como objeto invertir en proyectos inmobiliarios de viviendas y en general de cualquier tipo de desarrollo inmobiliario para la venta.

Por su parte, el Promotor, es una empresa dedicada a la promoción y/o venta de proyectos inmobiliarios.

2.1 El Proyecto Inmobiliario se proyecta durante un periodo de tres años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato.

CLÁUSULA TERCERA: ANTECEDENTES

PRIMERO. - EL SOCIO 1 es conductor y posesionario del inmueble de 35.46849 hectáreas, ubicado en el sector Pampa de Ñoco - Lateral N° 09, Distrito Grocio Prado, Provincia Chinchipe, Departamento Ica. El mismo que en la Municipalidad Distrital de Grocio Prado se encuentra inscrito con Código Predio N° 0000000349, En adelante **EL INMUEBLE**.

EL SOCIO 2 es una persona jurídica debidamente constituida bajo las leyes de la Republica del Perú, que se dedica al rubro inmobiliario que desarrolla y elabora de proyectos inmobiliarios ecológicos.

CLÁUSULA CUARTA: OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente contrato, **EL SOCIO 1** y **EL SOCIO 2** acuerdan en asociarse para participar en:

1. El desarrollo, ejecución y transferencia de un proyecto inmobiliario ecológico. Bajo el concepto de Condominio Ecológico, el cual consistirá en una lotización campestre, moderna e innovadora donde se conjugan la habitabilidad, el confort, la recreación, la diversión, el deporte y la vida social en familia en un ambiente natural libre de la polución. El referido Condominio Ecológico tendrá las siguientes características:
 - Consta de lotes de terreno rústico agrupados en manzanas, Áreas verdes, Parques y Arbustos sembrados en sus interiores que serán manejadas paisajísticamente en un entorno ecológico de gran ingeniería ambiental.
 - El equipamiento urbano compuesto por mobiliario y áreas verdes será implementado según el respectivo expediente de arquitectura e ingeniería que será presentado a la Municipalidad correspondiente.
 - Contará con recorrido de amplias vías principales y secundarias, generando flujos de accesos hacia cada lote, manzanas y sectores del Condominio, para las cuales se considerarán los parámetros de evacuación ante cualquier siniestro.
 - Cada adquirente abastecerá su consumo de agua mediante camiones cisternas, para lo cual se sugiere el uso de cisterna y tanque elevado.
 - Desde el punto de vista del saneamiento; se propone una solución ambiental el cual es el uso de biodigestores, como el Rotoplas

NO REDACTADO EN ESTA NOTARIA
El Notario no asume responsabilidad del contenido
de este documento.



Autolimpiable, para el manejo del alcantarillado domiciliario concebida técnicamente con la tecnología de última generación acorde a la vanguardia pionera de sostenibilidad del desarrollo local inmobiliario.

- Energéticamente; por tratarse de un proyecto ecológico; el proyecto contempla la autogeneración y uso sostenido de recursos naturales provenientes de tecnologías limpias como es la energía eléctrica renovable solar mediante la instalación de paneles solares fotovoltaicos a nivel domiciliario; dado la importante y necesaria heliofanía (horas de brillo solar) en el área del proyecto para generar corriente eléctrica en cada vivienda a partir de la energía de los rayos solares. Para ello el Diseño del Proyecto incluye Postes de Iluminación Pública dentro del Condominio mediante Energía Solar y Paneles Solares Fotovoltaicos a nivel domiciliario.
- Las áreas de terreno que se otorgaran en venta a el cliente a través de derecho y acciones, se denominaran ALICUOTAS

2. Las transferencias de las ALICUOTAS mencionado en el párrafo anterior a través de la empresa **INMOBILIARIA GROCIO PRADO E.I.R.L.**
3. Las partes acuerdan que el dinero que se recaude productos de las transferencias de las ALICUOTAS ingresara a una cuenta mancomunada.

CLÁUSULA QUINTA: PRESTACIONES EN PARTICIPACIÓN

Para el cumplimiento de la asociación en participación asumida en la cláusula precedente, **EL SOCIO 1** se obliga a efectuar las siguientes prestaciones;

- a) Suscribir los contratos preparatorios, contratos definitivos y escrituras a favor de los clientes que se generen de la transferencia de las ALICUOTAS, para lo cual se compromete a estar a entera disposición de **EL SOCIO 2**. Asimismo, en los contratos que se suscriban con los clientes se mencionara el compromiso de **EL SOCIO 2** para realizar la ejecución y desarrollo del proyecto inmobiliario, por lo cual deberán suscribir ambas partes todos los documentos necesarios.
- b) Suscribir cualquier otro documento necesario para asegurar la transferencia de las ALICUOTAS.

CLÁUSULA SEXTA DURACIÓN DEL CONTRATO

Por el presente contrato de asociación en participación es de duración determinada. En ese sentido, el período de duración del presente contrato es hasta la culminación del proyecto.

CLÁUSULA SÉTIMA: CARACTERES.

En armonía con lo establecido por los artículos 438 y 441 de la Ley General de Sociedades, las partes dejan constancia de que el presente contrato de asociación en participación no genera la creación de una persona jurídica y tampoco tiene razón social ni denominación alguna. En consecuencia, **EL**

ASOCIANTE actuará en nombre propio en las relaciones comerciales que se originen a propósito del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL SOCIO 2

EL SOCIO 2 se obliga a efectuar las siguientes prestaciones;

- a) Elaboración, ejecución, desarrollo y comercialización del proyecto inmobiliario ecológico mencionado en el literal 1) de La Cláusula cuarta.
- Otorgar a **EL SOCIO 1** la cantidad de S/ 25,000.00 (Veinticinco mil con 00/100 soles), una vez que **EL SOCIO 1** y **EL SOCIO 2** suscriban el presente contrato de asociación de participación, que se realizará a través de transferencia bancaria del BCP cuenta:19304737640-0-93 y CCI: 00219310473764009313.
 - Otorgar a **EL SOCIO 1** la cantidad de S/ 75,000.00 (Setenta y cinco mil con 00/100 soles), el 06 de diciembre de 2021, que se realizara a través de transferencia bancaria del BCP cuenta:19304737640-0-93 y CCI: 00219310473764009313.
 - Estos pagos se realizarán por concepto de adelanto de las utilidades pactadas en la cláusula novena del presente documento.
- b) Se obliga a distribuir una liquidación mensual de utilidades, en el caso hubiera a **EL SOCIO 1**.

CLÁUSULA NOVENA: PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES

Las partes acuerdan que se entenderá por utilidades el monto de dinero que se obtenga por el desarrollo y comercialización de lotes en el proyecto a realizarse y según cláusula segunda, luego de deducidos impuestos. En ese sentido, los contratantes acuerdan lo siguiente;

- A **EL SOCIO 1** le corresponde el 25 % de las utilidades que se obtendrá a través de la transferencia de las ALICUOTAS de EL INMUEBLE
- A **EL SOCIO 2** le corresponde el 75 % de las utilidades que se obtendrá a través de la transferencia de las ALICUOTAS de EL INMUEBLE

CLÁUSULA DECIMA: GESTIÓN DEL NEGOCIO

Los contratantes acuerdan que la gestión de todo el proceso de construcción, oferta de transferencia, negociación y procedimiento de transferencia de los mencionados LAS ALICUOTAS, le corresponderá a **EL SOCIO 2**. y cuya responsabilidad no recaerá de ninguna manera a **EL SOCIO 1**.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD DE GASTOS

Los gastos y aportaciones mencionados en el presente documento deberán ser registrados en cuentas contables que se abrirán para tal efecto, los mismos que se plasmaran en un balance general que deberá ser revisado para su aprobación por los contratantes.

NO REDACTADO EN ESTA NOTARIA
El Notario no asume responsabilidad del contenido
de este documento.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CONTABILIDAD Y TRIBUTACIÓN

Los contratantes acuerdan que el presente contrato de asociación en participación no tendrá contabilidad separada e independiente al de los asociados, por lo que, no asumirán responsabilidades tributarias independientes.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD

En virtud al presente documento, las partes acuerdan expresamente que toda información que **EL SOCIO 2** suministre a **EL SOCIO 1** respecto a sus clientes, empresas vinculadas, filiales o subsidiarias, proveedores, directivos, funcionarios y demás personal, de carácter comercial, administrativo, crediticio, contable, métodos, sistemas, procedimientos, fórmulas, estructura de costos y similares, o de la que **EL SOCIO 1** llegue a conocer respecto a la ejecución del presente contrato o fuera de éstos, tendrá el carácter de confidencial y reservada.

En tal virtud, **EL SOCIO 2** se obliga a no divulgar, la información referida en el punto anterior, a terceros directa o indirectamente bajo ninguna modalidad o circunstancia sin reserva ni limitación alguna. Esta obligación será exigible a **EL SOCIO 1** durante la vigencia del presente contrato y se extenderá inclusive después de su finalización.

En caso de incumplimiento de la obligación de confidencialidad expresamente asumida por **EL SOCIO 1**, éste se obliga a responder, sin reserva ni limitación alguna, por la indemnización de daños y perjuicios y por el daño ulterior y por la responsabilidad penal que pudiera haberse originado en la omisión del compromiso de confidencialidad establecido en la presente cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: COMPETENCIA ARBITRAL

Las controversias que pudieran suscitarse en torno a los actos jurídicos celebrados en el presente contrato, ya sea por pretensiones de resolución y rescisión de contrato, nulidad, anulabilidad y/o indemnización por daños y perjuicios, serán sometidas a arbitraje, mediante un Tribunal Arbitral de la Cámara de Comercio de Lima, cuyas reglas serán aplicables al arbitraje. El laudo del Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable, así como de obligatorio cumplimiento y ejecución para las partes y, en su caso, para la sociedad.

Lima, 06 de septiembre de 2021



EL SOCIO 1
CARLOS MAO MARREROS HERRERA

DNI N°41160440





EL SOCIO 2
INMOBILIARIA GROCIO PRADO E.I.R.L.
ALEXANDER KOHLER WISSAR
REPRESENTANTE LEGAL

CERTIFICO: QUE LA(S) FIRMA(S) QUE ANTECEDE CORRESPONDE(N) A:
ALEXANDER KOHLER WISSAR, IDENTIFICADO(A) CON DNI N° 46542623,
QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE: INMOBILIARIA GROCIO PRADO
E.I.R.L., SEGÚN CONSTA(N) EN LA(S) PARTIDA(S) ELECTRONICA(S)
N° 14719229, DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LOS
REGISTROS PUBLICOS DE LIMA.=====
LA MISMA QUE SE LEGALIZA AL AMPARO DEL ART. 108 DE LA LEY DEL
NOTARIADO. =====
SE LEGALIZA LA FIRMA MAS NO EL CONTENIDO.=====
DE LO QUE DOY FE.=====
LIMA, 9 DE SEPTIEMBRE DEL 2021.=====
V°B° V.V.=====





Alfredo Zambrano Rodriguez
Notario de Lima



[Handwritten signature]



CERTIFICO. Que las firmas que anteceden corresponde

a: Marreros Herrera Carlos Mao

Identificado (a) con DNI: 41160440

Chincha **15 SEP. 2021**



JAVIER ALONSO RAMOS MORON
NOTARIO DE CHINCHA

