

CONTRATO DE INVERSIÓN

A) DEFINICIONES

Las definiciones están destinadas a aclarar el significado y el alcance de cada término, asegurando así un entendimiento común y preciso de sus roles, responsabilidades y derechos según lo establecido en el presente contrato.

Se proporciona un glosario de definiciones para las palabras clave que aparecen en mayúsculas desde la presente terminación preliminar, en adelante. Las siguientes definiciones ayudarán a entender mejor los términos utilizados:

- **LA INVERSIONISTA:** Se refiere a la persona natural o jurídica que entrega una suma de dineraria en calidad de inversión con el propósito de obtener un rendimiento económico o beneficio financiero.
- **EL GESTOR:** Persona natural o persona jurídica encargada de administrar, gestionar o invertir una suma dineraria en calidad de inversión proporcionada por la inversionista, usualmente en el ámbito inmobiliario, entre otros.
- **LA SOCIEDAD:** Persona jurídica que actúa con una única y exclusiva función en relación a una suma dineraria en calidad de inversión, asegurando su correcta administración y eventual retorno al inversionista.
- **EL MONTO DE INVERSIÓN:** Suma dineraria en calidad de inversión que la inversionista entrega a la sociedad para que canalice el monto al gestor.
- **ANEXO 1°:** Documento complementario al contrato que detalla condiciones específicas de la inversión, como la forma y oportunidad de entrega del monto de inversión, detalla el Cronograma de Pagos, referido a la programación establecida para el pago de intereses y/o rentabilidades pactadas producto del monto de inversión.
- **LAS PARTES:** Término colectivo que se refiere a ciertos intervinientes que forman parte del contrato; siendo integrado por la inversionista y el gestor.
- **RENTA GENERADA:** Beneficio o rendimiento económico que produce la inversión realizada por la inversionista.
- **CRONOGRAMA DE PAGOS:** Esquema o tabla que especifica las fechas y montos de los pagos o retornos que se harán al inversionista.
- **IMPUESTO A LA RENTA:** Obligación tributaria que surge de los rendimientos obtenidos por la inversión.
- **CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN:** Sección del contrato que establece compromisos y garantías relacionadas al lavado de activos o financiamiento del terrorismo.
- **DOMICILIO Y NOTIFICACIONES:** Direcciones específicas de las partes donde se enviarán comunicaciones oficiales o legales relacionadas con el presente contrato.
- **LEGISLACIÓN APLICABLE:** Referencia a las leyes y normativas que rigen el contrato, del Código Civil Peruano, Procesal Civil Peruano y otras fuentes relacionadas.
- **PROYECTO:** Programa publicado en el portal web de Golnmuebles.com.

B) LOS INTERVINIENTES

El presente contrato se suscribe entre los siguientes intervinientes:

- **BERONÉS HENNY ZAVALA HUERTA**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 25715768, de estado civil divorciada, de ocupación empresaria, domiciliada en Avenida 2 de mayo N° 363 Playa Rímac, Distrito de Callao, Provincia Constitucional del Callao y Departamento de Lima; en adelante **LA INVERSIONISTA**, de la otra parte;
- **GESTORA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.C.**, identificada con Registro Único de Contribuyente N° 20600739353, con domicilio en Calle Laderas de Casuarinas N° 144, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, representada por Apoderado, Sr. Gerardo Josué Loaiza Fuentes, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 76400058, interviniendo según poderes inscritos en el Asiento C00002 de la Partida Registral N° 13501286 del Registro de Personas Jurídicas de la Sede Registral de Lima, en adelante **EL GESTOR**, y;

- **SOCIEDAD PERUANA DE DESARROLLO EN BIENES RAÍCES**, debidamente identificada con Registro Único de Contribuyente N° 20416535150, precisando como domicilio en Avenida Manuel Olgún N° 325, Oficina 904, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente Marina Fuentes Cardenas, debidamente identificado con D.N.I. N° 09156609, según poderes inscritos en la Partida Registral N° 11044629, en adelante **LA SOCIEDAD**.

El presente contrato, se estructura en base a una comprensión mutua y un acuerdo sobre los derechos, obligaciones y responsabilidades de cada una de los intervinientes, buscando fomentar una relación de negocios beneficiosa y conforme a la ley.

LOS INTERVINIENTES suscriben el presente documento de conformidad con los términos y condiciones que se detallan a continuación:

PRIMERA. - DECLARACIONES

- 1.1. **LA INVERSIONISTA**, declara que es una persona natural que busca una opción de inversión con una rentabilidad determinada. **LA INVERSIONISTA** se encuentra interesado en entregar un monto dinerario en calidad de inversión a **EL GESTOR**, en contraprestación a un retorno del mismo más intereses.
- 1.2. **EL GESTOR**, cuyo objeto social es, entre otros, la inversión en proyectos de carácter inmobiliario, dentro de la República del Perú y en el extranjero, incluyendo, pero no limitándose a la compra y venta de inmuebles, y gestión de inmuebles. **EL GESTOR** se encuentra interesado en obtener un financiamiento de **LA INVERSIONISTA**.
- 1.3. **LA SOCIEDAD**, cuyo objeto social es, entre otros, asesoría en los diversos aspectos relacionados con la rama inmobiliaria legal, comercial, administrativa y financiera, declara actuar en el presente contrato única y exclusivamente como depositariotemporal del dinero de la inversión realizada por **LA INVERSIONISTA**.

SEGUNDA. - OBJETO DEL CONTRATO

- 2.1. Por el presente contrato, **LA INVERSIONISTA** entrega una suma dineraria (en adelante; **MONTO DE INVERSIÓN**) especificado en el **ANEXO N° 1** que forma parte integrante del contrato a **LA SOCIEDAD**.
Se realizará mediante una transferencia bancaria a la cuenta de titularidad de **LA SOCIEDAD**, como se detalla en el **ANEXO N° 1**, en la fecha acordada.
- 2.2. A su vez, **LA SOCIEDAD** canalizará el dinero a **EL GESTOR**, cuando se ha culminado la colecta del proyecto por parte de los inversionistas. En tal sentido, es **EL GESTOR** quien se obliga a entregar a **LA INVERSIONISTA** el **MONTO DE INVERSIÓN**, y sus correspondientes rentabilidades, en la forma y oportunidad pactadas en el **ANEXO N° 1**.

TERCERA. - RENTA GENERADA POR EL MONTO DE INVERSIÓN

- 3.1. **EL GESTOR** se obliga a pagar a favor de **LA INVERSIONISTA** los intereses y/o rentabilidades pactadas producto de **EL MONTO DE INVERSIÓN** detallados en el **ANEXO N° 01**, de acuerdo al **CRONOGRAMA DE PAGOS** señalado que forma parte integrante del presente contrato.

- 3.1. **EL GESTOR** se obliga a pagar a favor de **LA INVERSIONISTA** los intereses y/o rentabilidades pactadas producto de **EL MONTO DE INVERSIÓN** detallado en el **ANEXO N° 1**, de acuerdo al **CRONOGRAMA DE PAGOS** que forma parte integrante del presente contrato.
- 3.2. Para efectos de pago de capital y los intereses y/o rentabilidades pactadas, **LA INVERSIONISTA** deberá indicar la cuenta bancaria en la que se realizará el pago del capital y los intereses.
- 3.3. **LAS PARTES** declaran que, para efectos tributarios, los intereses obtenidos por **LA INVERSIONISTA** como resultado del presente contrato constituyen ingresos sujetos al Impuesto a la Renta. Aunque **EL GESTOR** proporcionará una guía orientativa sobre el manejo de este impuesto, será responsabilidad de **LA INVERSIONISTA** la gestión y el pago correspondiente del Impuesto a la Renta de segunda categoría. **LA INVERSIONISTA** asumirá la obligación de realizar los pagos tributarios necesarios de manera mensual, conforme a las tasas y regulaciones vigentes. **EL GESTOR** se compromete a facilitar toda la información y documentación necesaria para que **LA INVERSIONISTA** pueda cumplir adecuadamente con sus obligaciones tributarias.

En caso, **LA INVERSIONISTA** no facilite la entrega de documentos o todo lo necesario para el pago de impuestos a **EL GESTOR**, éste queda exento de cualquier responsabilidad.

CUARTA. - INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL GESTOR

En caso de retraso y/o incumplimiento en el pago mensual de los intereses o entrega del capital de **EL GESTOR**, se aplicará misma tasa de interés establecida en el **ANEXO N° 1**; sin que resulte necesario requerimiento.

QUINTA. - DEVOLUCIÓN DEL MONTO DE INVERSIÓN

- 5.1. **LAS PARTES** acuerdan que **EL GESTOR** devolverá **EL MONTO DE INVERSIÓN**, dentro del plazo para la inversión establecido en el **ANEXO N° 1**, siendo este un plazo forzoso para **EL GESTOR**.
- 5.2. **LA INVERSIONISTA** declara y acepta de forma expresa que no tendrá derecho al retiro anticipado del **MONTO DE INVERSIÓN** que realiza, reconociendo que cualquier entrega prematura de dicho monto afectaría adversamente la ejecución y viabilidad del proyecto, al interferir directamente con la planificación y los objetivos financieros establecidos.
- 5.3. Si la solicitud de **LA INVERSIONISTA** respecto a la devolución anticipada del total o parte de **EL MONTO DE INVERSIÓN** fuera amparada, se deja constancia expresa que dichos montos no generarán ningún tipo de interés a favor **LA INVERSIONISTA**. En dicho caso, no se aplicarán, ni serán pagados los intereses pactados en el **ANEXO N° 1**, ni se seguirán aplicando el cronograma de pagos. En el caso de una devolución parcial, se dejará de pagar de forma proporcional los intereses pactados en el **ANEXO N° 1**, y ajustando los montos de entrega señalados en el **CRONOGRAMA DE PAGOS**.
- 5.4. Sin perjuicio de lo mencionado, si fuera aceptada la solicitud de devolución, **LA INVERSIONISTA** deberá pagar una penalidad de 50% del **MONTO DE INVERSIÓN**, el cual podrá ser retenido y/o cobrado del monto entregado a **EL GESTOR** en virtud al presente contrato.
- 5.5. **LA INVERSIONISTA** renuncia de forma expresa a cualquier reclamo por daños y/o perjuicios en cualquiera de los casos señalados, declarando aceptar estos términos y condiciones en su integridad.

- 5.6. **LA INVERSIONISTA** renuncia de forma expresa a cualquier reclamo por daños y/o perjuicios en cualquiera de los casos señalados, declarando aceptar estos términos y condiciones en su integridad.
- 5.7. **LAS PARTES** dejan constancia expresa que **EL GESTOR** puede realizar la cancelación anticipada del capital en cualquier momento. Para ello, **EL GESTOR** comunicará a **LA INVERSIONISTA**, con 20 días de anticipación comunicando a **LA SOCIEDAD**, a efectos que éste determine la forma en la que desea que se realice la devolución del capital. En dicho caso, se realizará la liquidación de los intereses correspondientes hasta dicho momento, los cuales serán pagados a **LA INVERSIONISTA** de forma conjunta con la devolución anticipada del **MONTO DE INVERSIÓN**. En dicho caso, **LA INVERSIONISTA** renuncia de forma expresa a cualquier reclamo por daños y/o perjuicios en este caso, declarando aceptar estos términos y condiciones en su integridad.

SEXTA - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

- 6.1. **EL GESTOR** podrá resolver de forma unilateral el presente contrato, conforme al artículo 1430° del Código Civil, en el caso advierta que existen circunstancias posteriores al presente contrato que impiden la correcta gestión del **MONTO DE INVERSIÓN**, y/o la obtención de rentas para el pago de los intereses. Esta situación solo podrá ser evaluada y advertida por **EL GESTOR**.
- 6.2. En dicho caso, remitirá una carta notarial a **LA INVERSIONISTA**, indicándole que desea valerse de la presente cláusula. Posteriormente, se procederá en el plazo de 10 días útiles a la devolución del **MONTO DE INVERSIÓN**, y de cualquier interés adeudado hasta la fecha de la carta notarial remitida, en la cuenta bancaria señalada en el **ANEXO N° 1**.
Ninguna de **LAS PARTES** podrá reclamar ningún monto por concepto de daños y perjuicios producto de la mencionada resolución. **LAS PARTES** renuncian de forma expresa a cualquier reclamo y/o pretensión que surja de esta resolución.
- 6.3. **EL GESTOR** podrá resolver de forma unilateral el presente contrato, conforme al artículo 1430° del Código Civil, en el caso advierta que **LA INVERSIONISTA** incumpla con las condiciones señaladas en el presente contrato, o advierta que el **MONTO DE INVERSIÓN** tiene una procedencia ilícita. Para ello, cursará una carta notarial a **LA INVERSIONISTA**, señalando que se vale de la presente cláusula. Sin perjuicio de ello, en dicho caso, se procederá con la comunicación a la autoridad correspondiente de esta situación; y se procederá a dejar el **MONTO DE INVERSIÓN** a disposición de la misma, en el plazo y forma que la autoridad gubernamental indique.
- 6.4. Asimismo, en este caso, no existirá derecho alguno a los intereses pactados en el **ANEXO N° 1**, por lo que serán aplicables. En el caso, ya se hubieran pagado intereses con anterioridad a esta situación, **LA INVERSIONISTA** deberá devolver todos los intereses con anterioridad a esta situación, **LA INVERSIONISTA** deberá devolver todos los intereses que le hubieran sido entregados a **EL GESTOR**.

SÉPTIMA. - GASTOS

Todos los gastos operativos concernientes a la ejecución apropiada del **PROYECTO** son asumidos por **EL GESTOR**, y el impuesto a la renta de segunda categoría son asumidos por **LA INVERSIONISTA**, que ocasione el presente contrato u otras conexas que originen.

OCTAVA. - CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN

Mediante la suscripción del presente Contrato, **LA INVERSIONISTA** se compromete, reconoce y garantiza que:

- 8.1. No ha incurrido en acto alguno ni ha participado en ninguna actividad, práctica o conducta que constituya delito de lavado de activos, financiamiento del terrorismo u otras actividades ilícitas tipificadas en el Decreto Legislativo N° 1106 (Decreto Legislativo de Lucha Eficaz contra el Lavado de Activos y otros Delitos Relacionados a la Minería Ilegal y Crimen Organizado).
- 8.2. No ha sido condenada, ni acusada, ni investigada por el delito de lavado de activos, financiamiento del terrorismo u otras actividades ilícitas tipificadas en el Decreto Legislativo N° 1106 (Decreto Legislativo de Lucha Eficaz contra el Lavado de Activos y otros Delitos Relacionados a la Minería Ilegal y Crimen Organizado); y no ha admitido o aceptado la comisión de tales delitos ante ninguna autoridad fiscal o judicial, peruana o extranjera.
- 8.3. Los activos, bienes y recursos que componen su patrimonio y que son destinados al presente mutuo, no provienen, ni se encuentran vinculados con actividades de lavado de activos, minería ilegal, crimen organizado y en general de cualquier actividad ilícita.
- 8.4. Conoce y se obliga a cumplir el Código de Conducta en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de **EL GESTOR** por lo que **LA INVERSIONISTA** se obliga a no propiciar ni participar en actos que constituyan delito de lavado de activos, financiamiento del terrorismo o delitos conexos.
- 8.5. Asimismo, reconoce la importancia de cumplir con la normativa legal y ética aplicable a los negocios, por lo que se obliga a cumplir, durante la ejecución del contrato, con lo siguiente:
 - (a) No propiciar, ni participar en actos de corrupción y/o soborno de funcionarios públicos ni en corrupción privada;
 - (b) No influir en la decisión de funcionarios públicos a través del otorgamiento de beneficios personales con la finalidad de obtener algún beneficio a favor de **EL GESTOR**;
 - (c) No realizar pagos, ni dadas a funcionarios públicos pretendiendo lograr alguna ventaja o resultado favorable sea para las propias partes y/o a favor de **EL GESTOR**.
- 8.6. Durante la ejecución del presente contrato, **EL GESTOR** podrá requerir a **LA INVERSIONISTA** la entrega de información y documentación referida al cumplimiento de las obligaciones y declaraciones previstas en la presente cláusula.
- 8.7. **LA INVERSIONISTA** comunicará de inmediato a **EL GESTOR** el eventual incumplimiento de cualquiera de las obligaciones antes descritas. En caso de incumplimiento o en el supuesto que se inicie un procedimiento de investigación contra **LA INVERSIONISTA**, y el mismo se formalice, **EL GESTOR** queda facultada para resolver automáticamente el presente contrato bastando únicamente una

comunicación en ese sentido, ello de conformidad con lo regulado en el artículo 1430° del Código Civil. Asimismo, en caso **EL GESTOR** se vea involucrada en una investigación por los delitos mencionados en la presente cláusula por causas imputables a **LA INVERSIONISTA** y se le apliquen las medidas y multas contempladas en las normas aplicables, **LA INVERSIONISTA** deberá reembolsar los montos asumidos por **EL GESTOR** y resarcir los daños y perjuicios ocasionados.

- 8.8. LA INVERSIONISTA** declara expresamente que el origen del monto dado en préstamo a **EL GESTOR** es de procedencia lícita. De demostrarse lo contrario, **LA INVERSIONISTA** deberá asumir frente a **EL GESTOR** la reparación de los daños y perjuicios que esto pueda ocasionarle, sin perjuicio de las penalidades, sanciones y/o disposiciones que pueda emitir la autoridad gubernamental, que deberán ser asumidas de forma íntegra por **LA INVERSIONISTA**.

NOVENO. - DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

- 9.1.** Para todos los efectos del presente contrato, **LA INVERSIONISTA** y **EL GESTOR** señalan como sus respectivos domicilios los mencionados en la parte introductoria del presente Contrato. En tal sentido, en dichas direcciones se dejarán todas las notificaciones y avisos a que hubiere lugar.
- 9.2. LAS PARTES** podrán cambiar de domicilio, previa notificación por medio de carta notarial cursada con no menos de treinta (30) días calendario de anticipación, debidamente recibida por la otra parte, debiendo el nuevo domicilio estar ubicado en la misma ciudad, sin cuyos requisitos no surtirá efecto alguno el cambio de domicilio en cuanto se relacione al presente contrato.

DÉCIMO. - LEGISLACIÓN APLICABLE

En todo lo no previsto en el presente contrato, el mutuo se rige por las disposiciones del Código Civil, así como cualquier otra que resulte aplicable.

DÉCIMO PRIMERO. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- 11.1.** Cualquier controversia o disputa que pudiera suscitarse entre las Partes con motivo de la existencia y/o validez y/o eficacia y/o cumplimiento y/o interpretación y/o ejecución de los T&C o cualquier controversia derivada de aquellos reclamos no resueltos dentro del plazo indicado en el numeral precedente o no resueltos a conformidad del Usuario que los hubiera presentado, será solucionado por medio de la negociación directa entre las Partes. En tal sentido, las Partes aplicarán la máxima buena fe para solucionar las controversias que se presenten de un modo satisfactorio y equitativo para los derechos e intereses de ellas, mediante un acuerdo recíproco, en un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que una de ellas comunique a la otra el motivo del conflicto o controversia y la convoque para su arreglo.
- 11.2.** En caso no pueda ser solucionado mediante trato directo, **LAS PARTES**, se someterán a la competencia territorial de los Jueces y Tribunales de la ciudad de Lima.

DÉCIMO SEGUNDO. - DISPOSICIONES VARIAS

- 12.1. LAS PARTES** declaran que en el presente contrato no ha mediado error, dolo, fraude, intimidación alguna, ni la intervención de terceros ajenos, vinculados o relacionados a las Partes, siendo el presente contrato el resultado del trato directo entre las Partes; por lo que, renuncian a toda acción o excepción que tienda a invalidar los acuerdos tomados mediante el presente contrato o a imputar responsabilidad a tercero no intervinientes en el mismo, así como a los plazos para interponerlos, sometiéndose, expresamente a lo dispuesto en los artículos 1649° y 1605° del Código Civil Peruano.

- 12.2.** Por lo tanto, en caso que una o más de las cláusulas del contrato fueran declaradas nulas, el efecto de tal declaración, se limitará a las referidas cláusulas del contrato fueran declaradas nulas, el efecto de tal declaración se limitará a las referidas cláusulas, manteniendo su vigencia el contrato en el resto de las cláusulas no declaradas nulas.
- 12.3.** La falta u omisión en el ejercicio de un derecho derivado del presente contrato no implica renuncia, ni será interpretada como tal.

Suscrito en señal de conformidad por **LA INVERSIONISTA** y por **EL GESTOR** en la ciudad de Lima el 12 de enero del 2024.

**GESTORA DE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.C.
R.U.C. N° 20565980221
GERARDO JOSUÉ LOAIZA FUENTES
EL GESTOR**

**BERONÉS HENNY ZAVALA HUERTA
D.N.I. N° 25715768
LA INVERSIONISTA**

**SOCIEDAD PERUANA DE
DESARROLLO EN BIENES RAICES
S.A.
R.U.C. N° 20416535150
MARINA FUENTES CARDENAS
LA SOCIEDAD**

ANEXO N.º 1

INVERSIONISTA: BERONÉS HENNY ZAVALA HUERTA
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: D.N.I. N° 25715768
DOMICILIO: AV. 2 DE MAYO N° 363 PLAYA RIMAC, CALLAO, CALLAO, LIMA, PERU.
CORREO ELECTRONICO: BERONES_ZAVALA@HOTMAIL.COM
TELÉFONO CELULAR: 998812322

I. MONTO DE INVERSIÓN

TIPO DE MONEDA	DÓLARES AMERICANOS
MONTO TOTAL	USD\$2,000.00 (DOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)
FORMA DE ENTREGA	DEPOSITO EN CUENTA BANCARIA DE LA SOCIEDAD
FECHA DE RECAUDACIÓN FINAL	09/02/2024

II. PLAZO DE LA INVERSIÓN

PLAZO DEL PROYECTO	12 MESES
FECHA DE INICIO DEL PROYECTO	12/02/2024
FECHA DE FINALIZACIÓN DEL PROYECTO	12/02/2025

III. RENTABILIDAD A PAGAR AL INVERSIONISTA

RENTABILIDAD DE INTERESES ANUAL	12 %	
TOTAL DE INTERESES A PAGAR	USD\$ 251.02 (DOS CIENTOS CINCUENTA Y UNO Y 02/100 DÓLARES AMERICANOS)	
FECHAS DE PAGO DE INTERESES		
1°	13/05/2024	USD\$62.76 (SESENTA Y DOS Y 76/100 DÓLARES AMERICANOS)
2°	12/08/2024	USD\$62.76 (SESENTA Y DOS Y 76/100 DÓLARES AMERICANOS)
3°	12/11/2024	USD\$62.76 (SESENTA Y DOS Y 76/100 DÓLARES AMERICANOS)
4°	12/02/2025	USD\$62.74 (SESENTA Y DOS Y 74/100 DÓLARES AMERICANOS)
IMPUESTO A LA RENTA (2DA. CATEGORIA) DE LOS INTERESES GANADOS - A PAGAR - POR CUENTA DEL INVERSIONISTA	5%	USD\$12.55 (DOCE Y 55/100 DÓLARES AMERICANOS)

IV. DEVOLUCIÓN DE INVERSIÓN

FECHA DE PAGO	MONTO DE ABONO
12/02/2025	USD\$ 2,000.00 (DOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)

**GESTORA DE INVERSIONES
INMOBILIARIAS S.A.C.
R.U.C. N° 20565980221
GERARDO JOSUÉ LOAIZA FUENTES
EL GESTOR**

**BERONÉS HENNY ZAVALA HUERTA
D.N.I. N° 25715768
LA INVERSIONISTA**

**SOCIEDAD PERUANA DE
DESARROLLO EN BIENES RAICES
S.A.
R.U.C. N° 20416535150
MARINA FUENTES CARDENAS
LA SOCIEDAD**