



CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

1. DEFINICIONES

Comitente: Es Viva Negocio Inmobiliario S.A.C.

Prestador: Es la empresa proveedora o prestadora de servicios contratada por el Comitente, que se encargará de ejecutar las obras o prestar los servicios de acuerdo con lo establecido en la Orden de Compra u Orden de Servicio, según el caso.

Partes: Se refiere al Comitente y al Prestador, conjuntamente.

Prestaciones: Se refiere a la entrega y/o suministro de bienes y/o a la prestación de servicios y/o ejecución de obra y/o instalación y/o montaje y demás actividades comprendidas en la Orden de Compra.

Orden de Compra: Es el documento suscrito entre las Partes donde se estipulan las condiciones específicas de la entrega y/o suministro de bienes y que juntamente con sus anexos y las presentes Condiciones Generales de Contratación, constituyen el contrato de adquisición y/o suministro de bienes entre las partes. Ante su inexistencia, se considerará como Orden de Compra la cotización enviada por el Prestador y aceptada por el Comitente mediante cualquier medio escrito.

Orden de Servicio: Es el documento suscrito entre las Partes donde se estipulan las condiciones específicas de la prestación de servicios y/o ejecución de obra y/o instalación y/o montaje y que juntamente con sus anexos y las presentes Condiciones Generales de Contratación constituyen el contrato de prestación de servicios y/o ejecución de obra entre las partes. Ante su inexistencia, se considerará como Orden de Compra la cotización enviada por el Prestador y aceptada por el Comitente mediante cualquier medio escrito.

Contrato: Acuerdo entre el Comitente y el Prestador conformado por la Orden de Servicio, según corresponda, sus Anexos y las presentes Condiciones Generales de Contratación.

Cronograma: Se refiere al cronograma de entrega y/o suministro de bienes o de ejecución de obra o de prestación de servicios, según el caso, el mismo que formará parte de la Orden de Compra u Orden de Servicio, según el caso.

Equipos y Materiales: Son todos aquellos bienes que serán entregados y/o suministrados por el Prestador, de acuerdo con la Orden de Compra.

Orden de Proceder: Es la indicación que el Comitente dará por escrito al Prestador para que inicie la ejecución de las Obras contenidas en la Orden de Servicio, en caso así se establezca en la Orden de Servicio.

Representante del Prestador: Persona designada por el Prestador para la ejecución de las Prestaciones.

2. CAPACIDAD Y CONDICION LEGAL DEL PRESTADOR

El Prestador declara expresamente que está capacitado técnica y legalmente para ejecutar las Prestaciones objeto del Contrato y que cuenta con todos los poderes, las autorizaciones, capacidad técnica, económica y financiera, experiencia, personal propio calificado y licencias que le son aplicables, las mismas que deberá mantener vigentes durante todo el plazo de vigencia del Contrato. Igualmente, el Prestador declara que conoce las normas de Prevención de Riesgos y Gestión Ambiental del Comitente y se compromete a ejecutarlas estrictamente.

3. PRELACIÓN DE DOCUMENTOS

En caso de discrepancia entre la Orden de Compra u Orden de Servicio, según corresponda, y las Condiciones Generales de Contratación, prevalecerá la primera.

Todo aquello no incluido expresamente en el Contrato, así haya sido objeto de negociación previa entre las Partes, no tendrá validez alguna.

Para todo aquello no regulado por la Orden de Compra u Orden de Servicio u, ante la inexistencia de la Orden de Compra u Orden de Servicio, se aplicarán las presentes Condiciones Generales de Contratación.

4. CONDICIONES Y CONTENIDO DE LA ORDEN DE COMPRA O LA ORDEN DE SERVICIO

Inalterabilidad: La Orden de Compra o la Orden de Servicio, según corresponda, no podrá ser modificada, salvo por acuerdo escrito de las Partes, en el cual se indique su voluntad expresa de modificar el Contrato.

5. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN

El Prestador no podrá ceder ni subcontratar total o parcialmente las Prestaciones ni los derechos y/u obligaciones relacionadas con las Prestaciones sin el consentimiento previo y escrito del Comitente. En cualquier caso, el Comitente no será responsable por hecho u omisión de carácter laboral, previsional, tributario y de cualquier otra índole, derivado de cualquier vínculo creado por el Prestador con subcontratistas, cesionarios y/o cualquier tercero.

El Prestador brinda su autorización expresa para que el Comitente ceda su posición contractual a un tercero, sin requerir autorización adicional a la señalada en la presente cláusula.

6. PERSONAL DEL PRESTADOR

El Prestador proporcionará todas las medidas de dirección y cuidado que sean necesarias para un cumplimiento cabal de las obligaciones del Prestador. Dicha dirección y cuidado se prestará a través de personas capacitadas y con la experiencia suficiente para ejecutar las operaciones a llevarse a cabo como parte de las Prestaciones (incluyéndose los métodos y las

técnicas requeridas, los riesgos que puedan llegar a encontrarse y los métodos de prevención de accidentes, entre otros) para una ejecución y culminación satisfactoria de las Prestaciones.

El Prestador es responsable del cumplimiento de todas las obligaciones laborales y previsionales respecto de sus trabajadores y de los trabajadores de sus subcontratistas, sean nacionales o extranjeros, incluso en alcance igual a aquellas que se creen por nuevas disposiciones legales o por negociación colectiva. El Comitente podrá solicitar al Prestador los documentos que considere necesarios a fin de verificar el cumplimiento por parte del Prestador, de las obligaciones laborales, previsionales y tributarias, tanto del Prestador como de sus subcontratistas, de ser el caso.

El Prestador será responsable de las autorizaciones y permisos requeridos por las normas laborales y migratorias para sus trabajadores extranjeros. Sin perjuicio de lo indicado, el Prestador declara que no asignará a la ejecución de las Prestaciones a ningún trabajador o asesor extranjero que no cuente con todos los permisos laborales y/o migratorios que sean requeridos

7. PLAZO DE EJECUCIÓN

El Prestador se compromete a iniciar y ejecutar las Prestaciones en los Plazos establecidos en la Orden de Compra u Orden de Servicio, según corresponda.

Los Plazos pactados no son modificables, salvo por autorización escrita del Comitente.

8. INSPECCIONES, PRUEBAS, ENSAYOS Y CONTROL DE CALIDAD

i El Comitente, a través de sus representantes, podrá efectuar la inspección, control y supervisión respectiva para verificar la correcta ejecución de las Prestaciones por parte del Prestador y/o sus subcontratistas, sin que sea necesario efectuar aviso previo. Sin perjuicio de lo anterior, el Prestador será el único responsable por la correcta ejecución de las Prestaciones a su cargo, exista supervisión del Comitente o no exista la misma.

ii El Prestador, a fin de facilitar tales inspecciones, deberá permitir el libre acceso al sitio de las Prestaciones y a todos aquellos lugares de trabajo donde se desarrollen las mismas, permitiendo la inspección y toma de documentos solicitados por el Comitente. El Prestador se obliga a facilitar al personal de inspección del Comitente, todos los elementos que requieran para el cumplimiento de sus funciones, así como para la realización de ensayos y pruebas.

iii La inspección comprende los Equipos y Materiales a proveer por el Prestador. El Comitente podrá rechazar aquellos Equipos y/o Materiales que no reúnan las condiciones y/o no se ajusten a las especificaciones indicadas en la Orden de Compra y a las normas establecidas, en cuyo caso el Prestador se obliga al reemplazo de dichos Equipos

y/o Materiales en el plazo que a tal efecto le otorgue el Comitente.

iv La inspección se refiere también a los Equipos y Maquinarias que el Prestador utilice para la ejecución de las Prestaciones.

v Las inspecciones no liberan al Prestador de sus responsabilidades y obligaciones.

vi El costo de las inspecciones, pruebas y ensayos serán por cuenta del Prestador, a no ser que se pacta de forma contraria en la Orden de Compra o en la Orden de Servicio, según corresponda.

vii El Prestador observará escrupulosamente los procesos de control de calidad de sus Prestaciones, los cuales deberán ser concordantes con el Plan de Control de Calidad del Comitente.

9. GARANTIAS

a. Todas las garantías indicadas en los puntos 1, 2 y 3 del literal b de la presente Cláusula deberán ser Cartas Fianzas Bancarias, emitidas por una entidad debidamente reconocida y autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros y aceptada por el Comitente y debiendo tener las siguientes características: Incondicional, irrevocable, solidaria, indivisible, de ejecución automática, con renuncia al beneficio de excusión.

b. Las garantías mínimas que deberá proporcionar el Prestador son:

1. Carta Fianza de Fiel Cumplimiento. - Esta garantía será presentada al momento de la firma de la Orden de Compra y por el 10% del monto total del Contrato indicado en la Orden de Compra, a fin de garantizar la correcta ejecución de las Prestaciones. Esta Garantía será devuelta al contratista luego de la aceptación final escrita de las Prestaciones por parte del Comitente, previa entrega de una carta fianza, por una vigencia igual al periodo de garantía y por el 5% del monto total del Contrato indicado en la Orden de Compra (Carta Fianza por el Periodo de Garantía).

2. Carta Fianza de entrega de adelanto. - En el supuesto que en la Orden de Compra se establezca la entrega de un adelanto a favor de El Prestador, éste deberá entregar al Comitente, al momento de la recepción del adelanto, una carta fianza bancaria por una suma igual o equivalente al monto del adelanto más el IGV.

3. Carta Fianza por el Periodo de Garantía. - Tal y como se describe en el numeral 1 del presente inciso b., la Carta Fianza por el Periodo de Garantía será entregada al momento de la devolución de la Carta Fianza de Fiel Cumplimiento de Contrato y tendrá un periodo de vigencia igual al periodo de garantía.

c. Las cartas fianzas descritas en el punto precedente serán Solidarias, Incondicionales, sin Beneficio de Excusión y de Realización Automática a solo requerimiento del Comitente.

- d. Adicionalmente el Comitente podrá retener al Prestador el diez por ciento (10%) de cada factura por concepto de garantía por la buena ejecución de las Prestaciones, montos que constituirán un fondo que garantizará el cumplimiento de todas las obligaciones atribuibles al Prestador. Este fondo de retención sustituirá a la Garantía de Fiel Cumplimiento y será aplicable sólo en caso de que las Partes lo hubieran acordado expresamente en la Orden de Compra u Orden de Servicio, según corresponda. El fondo indicado no generará intereses.

La no renovación de cada de las cartas fianzas reguladas en esta cláusula también es causal para su ejecución.

10. PERIODO DE GARANTÍA

El Prestador garantiza todos sus materiales y Prestaciones y obras y servicios contra defectos de fabricación por un periodo mínimo de (12) meses contados a partir de la aceptación de las Prestaciones por parte del Comitente. En caso el Período de Garantía pactado en el Contrato Principal sea mayor, éste será aplicable al Prestador.

Durante el transcurso del período de garantía, El Prestador está obligado a reemplazar y/o reparar de inmediato en el lugar en que se encuentra, sin cargo para el Comitente, todo suministro, material y/u obra defectuosa, a la simple notificación del Comitente.

11. SEGUROS

- a. El Prestador deberá contratar y mantener a su costo los seguros siguientes:
1. Seguro de enfermedad y Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo de Pensiones y de Salud para todos sus trabajadores asignados a las Prestaciones, de acuerdo al Reglamento de la Ley de Modernización de la Seguridad Social en la Salud, su Reglamento (Decreto Supremo 009-97-SA) y normas complementarias, modificatorias y/o sustitutorias.
 2. Seguro de Responsabilidad Civil sobre:
 - i Daños y/o lesiones a terceros
 - ii Daño a propiedad de terceros.
 - iii Responsabilidad Civil Patronal.
 - iv Daños causados por vehículos propios o de terceros (En exceso al seguro de Vehículo).
 3. Seguros de riesgos de daños causados a vehículos, Equipo y Maquinaria. Dicho seguro deberá cubrir lesiones y/o muertes de personal del Comitente y/o de terceros ocasionados por la utilización de vehículos/máquinas por el Prestador o sus subcontratistas en el área de las Prestaciones o fuera de la misma en la medida que esté relacionada con los trabajos que se realizan para el Comitente.
 4. Seguro de Transporte de Bienes. - En caso los bienes del Prestador que van a ser transportados hasta el sitio de las Prestaciones, el Prestador

deberá contratar póliza de transportes cubriendo dichos bienes hasta su valor de reposición.

5. Otros que considere el Prestador.
 6. La cuantía de las coberturas de los seguros indicados en esta cláusula será establecida por el Comitente, debiendo el Prestador obtener los seguros obligatorios que le correspondan con una cobertura no menor a la establecida por ley.
- b. Todas la Pólizas de seguros deberán ser contratadas por el Prestador en compañías aseguradoras aceptadas previamente por el Comitente.
- c. Las pólizas de seguros a ser obtenidas por el Prestador deberán contener las siguientes estipulaciones:
1. Una declaración, en la que El Comitente aparezca como Asegurado Adicional.
 2. Una declaración, en la que la Compañía de Seguros haya renunciado a los derechos de subrogación contra el Prestador.
 3. Una declaración en la que se señale que la Póliza no se modificará o enmendará, ni se cancelará o anulará, sin que se curse una notificación escrita previa al Prestador con treinta (30) días calendarios de anticipación como mínimo.
- d. El Comitente se reserva el derecho de requerir al Prestador en cualquier momento de la ejecución del Contrato la sustitución del asegurador por otro a su entera satisfacción.
- e. El Prestador deberá entregar al Comitente todas las pólizas contratadas a fin de que sean revisadas y aceptadas por el Comitente.
- f. El Prestador está obligado a mantener vigentes las pólizas.
- g. A solicitud del Comitente, el Prestador activará, oportunamente, sus pólizas de seguro ante cualquier evento que haya afectado los bienes de propiedad del Comitente y/o terceros, por causas imputables al Prestador, sin perjuicio de la obligación de resarcir el daño no cubierto por tales pólizas. La activación de las referidas pólizas no constituye un requisito que limite o condicione la responsabilidad del Prestador, ni implica que el Comitente se encuentre obligado respecto de las disposiciones de aquellas. La cobertura parcial o falta de cobertura de las pólizas antes indicadas no limita el derecho del Comitente a ser indemnizado completamente por parte del Prestador, para lo cual el Comitente tendrá derecho a retener y compensar estos daños con cualquier monto que tenga por pagar al Prestador.

12. VALORACIONES, FACTURACIÓN Y PAGOS

- a. El avance de las Prestaciones correctamente ejecutadas a cargo del Prestador se determinará mediante la presentación por parte del Prestador de su valorización mensual, dentro de los quince (15) primeros días hábiles del mes siguiente al valorizado. De las valorizaciones se descontarán los porcentajes correspondientes al fondo de garantía y al adelanto en caso se acuerde en la Orden de Compra u Orden de Servicio, según corresponda.

- b. En caso de existir discrepancia con respecto a las valorizaciones y/o al avance de las Prestaciones, prevalecerá la opinión del Comitente, sin perjuicio del derecho del Prestador de someter dicho asunto al mecanismo de solución de controversias previsto en la Cláusula Vigésimo Novena. En ningún caso el Prestador podrá suspender la ejecución de este Contrato, aunque se presente dicha discrepancia.
- c. Luego de aprobada la valorización por parte del Comitente, El Prestador deberá presentar sus comprobantes de pago al Comitente. Los comprobantes deberán cumplir estrictamente las formalidades previstas en el Reglamento de Comprobantes de Pago vigente, así como en cualquier otra norma legal que resulte aplicable. En consecuencia, los comprobantes presentados por el Prestador deberán detallar con toda precisión los conceptos y montos que son puestos a cobro ante el Comitente. En el caso de entrega y/o transferencia de bienes, el Prestador deberá detallar en las facturas el número de identificación del bien, número de serie, número de motor, etc.; de ser el caso.
- d. El Comitente cancelará los comprobantes de pago dentro de los cuarenticinco (45) días calendarios siguientes a la aprobación de la valorización y comprobantes por parte del Comitente.
- e. La aprobación del Comitente a los comprobantes del Prestador tiene como único efecto autorizar los pagos al Prestador por las Prestaciones ejecutadas. Sin embargo, dicha aprobación no podrá entenderse como una manifestación de conformidad respecto a la calidad o satisfacción de las Prestaciones ejecutadas, las cuales estarán sometidas a las garantías y obligaciones indicadas en la orden de compra, en las presente Condiciones Generales de Contratación y en la ley.
- f. Como paso previo a la cancelación de las valorizaciones, el Comitente podrá requerir al Prestador la presentación de los documentos probatorios que acrediten encontrarse al día en sus obligaciones patronales, laborales, tributarias, frente a proveedores o subcontratistas, etc.

13. ESTANDARES DE LAS PRESTACIONES

El Prestador ejecutará las Prestaciones de acuerdo a lo indicado en la Orden de Compra u Orden de Servicio, según corresponda, y conforme a las reglas del arte para su ejecución y dentro de los más altos estándares aplicables.

14. REPARACIONES DE LOS VICIOS OCULTOS

- a. El Prestador será responsable de remediar y/o pagar todo vicio (incluyéndose los vicios ocultos), defecto u error en las Prestaciones, o en parte o partes de la mismas, que pueda aparecer u ocurrir y que surjan ya sea por:
 - 1. Cualquier diseño, ingeniería, Equipos y Materiales, herramientas, suministro o mano de obra; y/o

- 2. Cualquier incumplimiento por parte del Prestador de cualquier obligación de su parte, según la Orden de Compra u Orden de Servicio; y/o
 - 3. Cualquier omisión del Prestador.
 - b. El Comitente otorgará a su criterio un plazo razonable a fin de que el Prestador proceda a subsanar el vicio, defecto o error.
 - c. En el caso que la subsanación que corresponda sea el reemplazo de Equipos y/o Materiales defectuosos, la calidad de los nuevos Equipos y/o Materiales no será menor a la calidad exigida para dichos bienes, conforme a las especificaciones técnicas de la Orden de Compra u Orden de Servicio, según corresponda.
 - d. En el supuesto que el Prestador no subsane el vicio en el plazo otorgado, el Comitente podrá a su elección y sin perjuicio de cualquier daño ulterior:
 - 1. Resolver el Contrato de acuerdo a lo indicado en la Cláusula Decimoquinta.
 - 2. Subsanan el vicio de manera directa o contratando a un tercero, asumiendo dichos costos el Prestador. Los montos podrán ser deducidos de las valorizaciones por pagar al Prestador y/o ejecutados contra la Carta Fianza de Fiel Cumplimiento y el Fondo de Garantía, sin perjuicio de todas las demás acciones legales que pueda interponer el Comitente a fin de cobrar cualquier remanente.
- Reducir razonablemente el precio pactado en la Orden de Compra u Orden de Servicio, según corresponda.

15. INCUMPLIMIENTO – RESOLUCIÓN

- a. El Comitente podrá resolver el Contrato en caso se produzcan uno o más de los siguientes acontecimientos:
 - 1. La solicitud de insolvencia, quiebra, concurso preventivo, reestructuración o suspensión de pagos o liquidación judicial o extrajudicial del Prestador o similar. Bastará el inicio del procedimiento de insolvencia o de concurso preventivo o similar para que la presente causal de resolución opere.
 - 2. Cuando el Prestador no cumpla con sus obligaciones en materia tributaria, laboral, previsional, seguridad social en general y en lo que se refiere a protección del medio ambiente, gestión ambiental, prevención de riesgos, seguridad e higiene en el trabajo.
 - 3. Que el Prestador no inicie o complete las Prestaciones dentro de los plazos pactados en la Orden de Compra u Orden de Servicio, según corresponda.
 - 4. Cuando el Prestador no cumpla con reemplazar los Equipos y/o Materiales defectuosos, conforme a lo señalado en los literales c. y d. de la Cláusula Octava y al

literal c. de la Cláusula Decimocuarta, dentro del plazo otorgado por el Comitente para tal efecto, o cuando los nuevos Equipos y/o Materiales que reemplacen a los defectuosos no cumplan las condiciones especificadas en la Orden de Compra u Orden de Servicio, según corresponda.

5. Cesión y/o subcontratación de las Prestaciones o parte de ella, sin el consentimiento expreso y por escrito del Comitente.
 6. Cualquier atraso del Prestador en la ejecución de las Prestaciones.
 7. En general, el Incumplimiento del Prestador de cualquiera de sus obligaciones asumidas en virtud de la Orden de Compra u Orden de Servicio y/o de las presentes Condiciones Generales de Contratación.
- b. Para que el Comitente pueda resolver el Contrato bastará, de acuerdo a lo establecido en el Art. 1430° del Código Civil, una comunicación escrita dirigida a Prestador donde se indique el incumplimiento en el que ha incurrido este último, de conformidad con lo establecido en el literal a. precedente.
- c. En el supuesto que el Comitente proceda a resolver el Contrato en virtud de alguno de los supuestos descritos en el literal a. de la presente cláusula, el Comitente quedará facultado, sin perjuicio de los otros derechos o facultades del Comitente bajo la Orden de Compra u Orden de Servicio, según corresponda, a encargar la ejecución de las Prestaciones a un tercero, asumiendo el Prestador todos los gastos en que se incurra para culminar las Prestaciones. En este supuesto el Comitente tendrá derecho a retener y utilizar todo el equipamiento del Prestador que se encuentre en las Prestaciones, para la ejecución de los trabajos.
- d. En el supuesto que el Comitente proceda a resolver el Contrato en virtud a lo dispuesto en el numeral 4. del literal a. de la presente cláusula, el Prestador estará obligado a la devolución del valor de los Equipos y/o Materiales defectuosos, y al pago de la tasa de interés compensatorio fijada en la Orden de Compra u Orden de Servicio, según corresponda.
- e. Todos los daños derivados de la resolución del Contrato serán asumidos por el Prestador.
- f. En caso de cualquier incumplimiento del Prestador, el Comitente, de manera alternativa a la resolución, podrá decidir la intervención de la organización del Prestador por un tiempo razonable hasta que se garantice o se logre la subsanación del incumplimiento.

En caso de cualquier atraso del Prestador en la ejecución del Contrato, el Prestador deberá destinar los recursos adicionales para reprogramar y subsanar dicho atraso sin demora. El costo de los recursos adicionales, como son incremento de mano de obra; transporte aéreo en sustitución del transporte terrestre o marítimo; etc.; serán por cuenta exclusiva del Prestador. El Comitente ordenará las medidas específicas para superar dicho atraso.

16. RESOLUCIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL COMITENTE

- a. El Comitente se reserva el derecho de resolver unilateralmente el Contrato y sin expresión de causa, notificándolo con una anticipación de quince (15) días calendario. El Prestador tendrá derecho a que se le reconozca únicamente el pago de los trabajos efectivamente ejecutados a satisfacción del Comitente hasta la fecha de resolución.
- b. En caso el Contrato Principal se resuelva o extinga, el Comitente podrá, de inmediato, hacer lo propio respecto al Contrato. El Prestador tendrá solamente el mismo derecho que el indicado en el literal a. de esta cláusula.

17. PENALIDADES

- a. En el supuesto que el Prestador incumpla cualquiera de las obligaciones asumidas en la Orden de Compra u Orden de Servicio y/o en las presentes Condiciones Generales de Contratación, sin perjuicio del plazo para subsanar el incumplimiento que pudiera otorgar el Comitente, El Prestador deberá pagar al Comitente una penalidad de 0.2% del precio total del Contrato, por cada día de atraso en el cumplimiento de dicha obligación, sin perjuicio del derecho del Comitente a cobrar al Prestador la cuantía del daño ulterior que no resulte cubierto por la penalidad.
- b. El pago de dicha penalidad no libera al Prestador del cumplimiento de la obligación incumplida en su debida oportunidad.
- c. El pago de la penalidad no impide al Comitente iniciar las acciones contra el Prestador para resolver el Contrato y reclamar una indemnización por daños y perjuicios causados como consecuencia de su incumplimiento.
- d. El Prestador autoriza al Comitente a compensar automáticamente las sumas que correspondan por concepto de penalidad con cualquier acreencia que el Prestador tenga con el Comitente producto de la ejecución del Contrato y/o cualquier deuda que a su vez tenga el Comitente para con el Prestador por cualquier otro prestación de servicio y/o ejecutar contra las cartas fianzas indicadas en el literal b. de la Cláusula Novena y contra el fondo de garantía descrito en el literal d. de la misma cláusula, sin perjuicio de cualquier otra acción legal a la que el Comitente tuviere derecho.
- e. El cobro de penalidades no liberará al Prestador de resarcir al Comitente el daño ulterior ocasionado.

18. DEMORAS EN EL RECLAMO

- a. La demora u omisión por parte del Comitente en reclamar cualquier monto por concepto de penalidad, exigir cualquier indemnización en virtud del Contrato o comunicar al Prestador cualquier incumplimiento, no implica ni supone, bajo ninguna circunstancia, una pérdida o renuncia del Comitente a sus derechos.
- b. La mora del Prestador será automática.

19. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

- a. El caso fortuito y la fuerza mayor se aplicará de acuerdo a lo establecido en el Art. 1315° del Código Civil.
- b. El Prestador, en caso de ocurrir un caso fortuito o de fuerza mayor que impida la ejecución de sus obligaciones, deberá comunicarlo a la otra parte por escrito dentro de las cuarentiocho (48) horas de ocurrido el hecho. Si las Partes no logran llegar a un acuerdo respecto a la naturaleza del hecho o a las consecuencias del mismo, la controversia será sometida al mecanismo de solución de controversias previsto en la Cláusula Vigésimo Novena.
- c. Si transcurre el plazo descrito en el literal b. de esta cláusula, sin que el Prestador comunique el evento de caso fortuito o fuerza mayor al Comitente, entonces el Prestador perderá su derecho a hacerlo y deberá responder por el incumplimiento.

20. PRECIO

- a. Los precios pactados son fijos y no están sujetos a reajuste alguno.
- b. El precio incluye todo lo necesario para que el Prestador ejecute sus obligaciones de acuerdo a lo pactado en el Contrato.

21. PERMISOS Y LICENCIAS

Serán por cuenta del Prestador la gestión, así como los costos y los gastos que pudiesen ser necesarios para la obtención de todas las licencias, permisos, derechos y autorizaciones vinculadas a la ejecución de las Prestaciones a su cargo.

22. PERMISOS Y LICENCIAS

El Prestador declara conocer que el Comitente tiene como estricta política el rechazar la entrega de liberalidades, regalos, dádivas o cualquier otro tipo de donación, gracia, ofrenda, presente u obsequio a las autoridades públicas, a los funcionarios públicos, a personas vinculadas a ellos o a los representantes, funcionarios o trabajadores del Comitente. En consecuencia, el Prestador se obliga a ejecutar las Prestaciones sujetando su actuación al estricto cumplimiento de la política indicada en esta cláusula.

23. POLITICA SOBRE ETICA

El Prestador declara haber leído y aceptar regirse, en lo que le sea aplicable, por el Código de Conducta de Negocios, la Política Corporativa Anticorrupción, la Política Corporativa de Riesgos y la Política de Prácticas Comerciales Responsables del Grupo AENZA al cual pertenece Viva Negocio Inmobiliario S.A.C. los precitados documentos se encuentran a disposición de El Proveedor en la página web <https://www.aenza.com.pe/politicas>.

24. DIVISIBILIDAD

Si cualquier estipulación contenida en las presentes Condiciones Generales de contratación se declarara nula, inválida o inejecutable por una decisión jurisdiccional competente y de última instancia, entonces las demás disposiciones continuarán en pleno vigor y efecto.

25. LEY APLICABLE

El presente Contrato se encuentra sometido a las leyes de la República del Perú.

26. INDEMNIDAD

- a. Independientemente de cualquier culpa o negligencia del Comitente, el Prestador defenderá, mantendrá indemnes, indemnizará y liberará al Comitente (y a sus funcionarios, agentes, trabajadores o representantes) contra cualquier demanda, pérdida, daño, multa, gasto, costo y responsabilidad (incluyendo sin limitaciones, las costas y costos administrativos, judiciales y arbitrales y honorarios de abogados) que resulten de daños a la persona o a los bienes del Prestador, del Comitente o de terceros, que surjan o sean consecuencia de culpa o dolo del Prestador. La mencionada indemnización a cargo del Prestador incluirá aquellos actos u omisiones causados por los subcontratistas, funcionarios, empleados o agentes del Prestador o por cualquier tercero que actúe en su representación, interés o beneficio.
- b. El Prestador defenderá, mantendrá indemne, indemnizará y liberará al Comitente (incluyendo a sus representantes, funcionarios, agentes y trabajadores) contra toda pérdida, daño, gasto y responsabilidad (incluyendo sin limitaciones las costas y costos judiciales y arbitrales y honorarios de abogados) que resulten del incumplimiento de cualquier norma legal por parte del Prestador, o por parte de cualquier representante, funcionario, agente o trabajador del Prestador.

27. ORDENES DE CAMBIO

- a. El Prestador no podrá ejecutar ni introducir ninguna variación o modificación a sus Prestaciones sin la emisión previa y escrita de una orden de cambio por parte del Comitente.
- b. El Comitente podrá en cualquier momento solicitar cambios en las Prestaciones a través de órdenes de cambio. El Prestador deberá presentar al Comitente, dentro de los tres (3) días siguientes a la recepción de la orden de cambio, el análisis del

impacto en el precio o en cualquier otra disposición contractual. El Prestador no podrá suspender la ejecución de las obligaciones a su cargo mientras se encuentre pendiente el acuerdo entre las Partes respecto a la orden de cambio.

- c. Las órdenes de cambio pueden implicar reducción o aumento de las Prestaciones.

28. DISPOSICIONES VARIAS

- a. Auditoría. - El Prestador mantendrá, de acuerdo con la ley peruana, los libros y registros contables con respecto a las órdenes de cambio u otros trabajos que impliquen costos adicionales que excedan el precio del Contrato que deba ser pagado por el Comitente, incluyendo la información relativa a las Prestaciones originalmente pactadas. El Comitente tendrán derecho a inspeccionar y auditar dichos registros y libros de contabilidad previa notificación con una antelación de dos (2) días al Prestador. El Prestador mantendrá todos los registros y libros de contabilidad por un plazo de por lo menos seis (6) años desde la fecha de aceptación final de las Prestaciones por parte del Comitente o el plazo de prescripción que corresponda conforme a las leyes aplicables, el que resulte mayor.
- b. Confidencialidad. - El Prestador se obliga a utilizar cualquier información relacionada con el Contrato (suministrada por el Comitente u obtenida de él) exclusivamente para la ejecución del Contrato. En consecuencia, el Prestador deberá mantener dicha información en estricta confidencia y no podrá divulgarla a ningún tercero sin el consentimiento por escrito del Comitente. Asimismo, el Prestador no podrá realizar ningún tipo de declaración ante ningún medio de comunicación (radios, periódicos, revistas, televisión, etc.) en el que revele o comente detalles del Contrato, sin el consentimiento previo y escrito del Comitente. La presente obligación de confidencialidad persistirá por un plazo de cinco (5) años de concluido, terminado, resuelto, rescindido, anulado o por cualquier causa finalizado el Contrato.
- c. Patentes. - El Prestador garantiza que ninguno de las Prestaciones, bienes o servicios suministrados, provistos, utilizados o entregados por el Prestador infringirá patentes, derechos de autor o derechos de propiedad intelectual de terceros. Por tanto, el Prestador protegerá, salvaguardará y mantendrá indemne al Comitente, a sus empleados, obreros, representantes o agentes, contra todo reclamo de cualquier tercero relacionado con una violación o mal uso de cualquier patente, derecho de autor o derecho de propiedad intelectual.
- d. Propiedad del Comitente. - Todos los diseños, planos, manuales, instrucciones, protocolos de mantenimiento, memorias descriptivas, informes, etc., que guarden relación con las Prestaciones y

que sean entregados por el Prestador al Comitente, serán de propiedad del Comitente. El Prestador deberá entregar al Comitente los diseños, planos, manuales, instrucciones, protocolos de mantenimiento, memorias descriptivas, informes, etc. que razonablemente resulten necesarios para el Comitente a fin de lograr una correcta utilización o aprovechamiento de las Prestaciones.

29. PREVENCIÓN DE RIESGOS Y GESTIÓN AMBIENTAL – ESTÁNDARES GENERALES DE ASEGURAMIENTO Y CONTROL DE CALIDAD

- a. El Prestador se compromete a cumplir lo establecido en los documentos del Comitente denominados: “Normas Generales de Prevención de Riesgos y Gestión Ambiental para Empresas Subcontratistas o Prestadoras de Servicios” y “Estándares Generales de Aseguramiento y Control de la Calidad”, que el Prestador declara haber recibido y conocer en su integridad.
- b. La protección ambiental a cargo del Prestador comprenderá, en adición a lo estipulado en las “Normas Generales de Prevención de Riesgos y Gestión Ambiental para Empresas Subcontratistas o Prestadoras de Servicios”, las actividades de prevención, limpieza, reparación del daño causado y rehabilitación de los perjuicios que la ejecución de las Prestaciones pudiese ocasionar en el ambiente.
- c. El Comitente podrá resolver automáticamente el Contrato, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Decimoquinta, en caso de incumplimiento del Prestador a lo establecido en las “Normas Generales de Prevención de Riesgos y Gestión Ambiental para Empresas Subcontratistas o Prestadoras de Servicios” y/o en los “Estándares Generales de Aseguramiento y Control de la Calidad”.

30. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- a. Cualquier controversia o discrepancia que pudiese suscitarse entre el Prestador y el Comitente como consecuencia directa o indirecta del Contrato se someterá, en primera instancia, al trato directo entre las Partes, para lo cual intervendrá los representantes de cada parte.
- b. En caso la controversia a que se refiere el párrafo precedente no pudiese resolverse directamente entre las Partes en el plazo de veinte (20) días calendarios, entonces dicha controversia podrá ser sometida por cualquiera de las Partes a un arbitraje de derecho a cargo de un tribunal arbitral compuesto por tres (3) árbitros. Cada parte designará a un árbitro y éstos dos a uno tercero, quien presidirá el tribunal arbitral. Si cualquiera de las Partes no cumple con designar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendarios de requerida, o si los árbitros nombrados por cada parte no llegan a un acuerdo para designar al

tercer árbitro en un plazo de quince (15) días calendarios desde que el segundo árbitro fue designado, entonces la Cámara de Comercio de Lima a través de su centro de conciliación y arbitraje designará al árbitro o árbitros que corresponda.

- c. El arbitraje se realizará en Lima, en idioma español, y se regirá por el reglamento de arbitraje nacional del centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, el mismo que las Partes declaran conocer y al que se someten incondicionalmente. Dicha institución administrará el proceso arbitral. El laudo será definitivo, inimpugnable e inapelable. En el laudo los árbitros decidirán con amplia libertad cuál de las Partes deberá asumir los costos, costas y gastos ocasionados o incurridos por ambas Partes, o la proporción en que las partes deberán asumirlos.
- d. El proceso arbitral deberá llevarse adelante en el caso de la indebida falta de asistencia o comparecencia de cualquiera de las Partes.
- e. Las Partes renuncian expresamente al fuero de sus domicilios y a la posibilidad de recurrir al Poder Judicial, salvo para ejecutar el laudo arbitral o plantear una medida cautelar vinculada al arbitraje. En dichos casos, serán competentes los jueces y cortes del distrito judicial del Cercado de Lima.