



SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de **COMRAVENTA DE BIENES FUTUROS**, que celebran de una parte:

- **FRONTERA GRAU S.A.C.**, con RUC N° 20610230459 con domicilio en Av. Bolognesi N° 180, oficina 601, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General Jorge Ricardo Prías Montenegro, identificado con DNI N° 10798796 y por su Apoderado Luciano Gardella Liza, identificado con DNI N° 42072047, ambos facultados según poderes que corren inscritos en la Partida Electrónica N° 15131676 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará **LA VENDEDORA**;
- Y de la otra parte la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) se señalan en el Anexo I que forma parte integrante del presente contrato, a quien (es) en adelante se le(s) denominará **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

El contrato se otorga en los términos y condiciones que se establecen en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. – ANTECEDENTES

- 1.1. LA VENDEDORA** es propietaria única y exclusiva del inmueble ubicado en la Av. De la Aviación Nro. 108, 114, 118 y 130 y Av. José Pardo Nro. 1453 y Calle Manuel Segura Nro. 102, urbanización Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y demás especificaciones corren inscritas en la Partida Nro. 15872453 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

SEGUNDA. – PROYECTO DE EDIFICACIÓN

- 2.1** Sobre el terreno mencionado en el numeral 1.1, **LA VENDEDORA** desarrollará un proyecto de vivienda denominado **“PARDO 1453”**, al cual en adelante se le denominará **EL PROYECTO**, compuesto por unidades inmobiliarias, las mismas que cuentan con áreas y servicios comunes según lo detallado en el **ANEXO V** el cual **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer.
- 2.2** **EL PROYECTO** está compuesto por una edificación de uso residencial de 23 pisos más azotea, destinada a 151 departamentos (148 flat y 3 dúplex) y 01 Local Comercial en el primer nivel, así mismo, 07 sótanos destinado a 155 estacionamientos los cuales serán contemplados de la siguiente manera: 3 estacionamiento pertenecientes al local comercial, 95 estacionamientos vehiculares, 57 estacionamientos vehiculares con depósitos y 23 depósitos independientes, los cuales se independizarán como unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, y a la fecha cuenta con Licencia de Edificación contenida en la Resolución N° 338-2025-SGLEP-GDU/MM emitida por la Municipalidad Distrital de Miraflores.
- 2.3** Son materia de la presente compraventa, los bienes futuros que se detallan en el **ANEXO I**, (a los que se les denominará en lo sucesivo simplemente como **la(s) unidad(es) inmobiliaria(s)**) que se levantarán y formarán parte integrante de **EL PROYECTO**, y serán entregados conforme a la cláusula décima del presente contrato respecto de las cuales, con anterioridad a la celebración del presente contrato, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se ha informado de manera suficiente sobre sus características.



- 2.4 Las especificaciones de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) (planos, acabados, etc.) se encuentran detalladas en el **ANEXO III** y **IV** del presente Contrato, porque son referenciales y se encuentran sujetas a lo indicado en el presente numeral. Las partes dejan expresa constancia que **LA VENDEDORA** podrá introducir cualquier tipo de modificación a **EL PROYECTO**, siempre que dichas modificaciones no afecten con la obtención de la conformidad de obra expedida por la municipalidad.

Sin perjuicio de lo anterior, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer cabalmente (i) que las áreas, linderos, finales y características de las unidades inmobiliarias serán determinadas en definitiva recién por el certificado de conformidad de obra que emite la Municipalidad Distrital correspondiente (al finalizar la construcción de **EL PROYECTO**) y, (ii) los planos de estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas y demás especialidades de **EL PROYECTO**.

- 2.5 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado y conocer **EL PROYECTO** completo, es decir, las medidas, detalles, disposición arquitectónica, características y marcas de los bienes, así como la calidad que tendrán las unidades inmobiliarias, la ubicación de las áreas y bienes comunes; instalaciones de agua, desagüe y eléctricas; caja de registro de desagüe y aguas servidas de **EL PROYECTO**, y declaran que no tiene ninguna objeción al respecto, así como que han sido debidamente informados de todos los referidos detalles con anterioridad a la celebración del presente contrato

TERCERA. – IDENTIFICACION DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)

- 3.1 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta su interés en adquirir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) comprendidos en el **ANEXO I**, donde se detalla toda la información de las mismas.
- 3.2 Las partes dejan expresa constancia, que las áreas de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) indicadas en el **ANEXO I** y **III** podrían sufrir variaciones con ocasión del proceso constructivo del Proyecto; por lo que en caso de que existiese alguna diferencia (de más o de menos), que no supere el 2.5% de las áreas originales, las partes se hacen mutua gracia y recíproca donación de tal diferencia, lo que quedará reflejado en la Declaratoria de Fábrica de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que se inscriban en los Registros Públicos.
- 3.3 La distribución y los acabados que tendrán la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia de este contrato constan en el(los) plano(s) de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) y en el cuadro de acabados, descritos en el **ANEXO III** y **IV** respectivamente, los cuales forman parte integrante del presente contrato, que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** ha revisado y acepta plenamente.
- 3.4 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que su expectativa no versa sobre una marca, característica o condición en particular tomando en cuenta las alternativas que ofrezca el mercado, por lo que **LA VENDEDORA** podrá optar por los acabados que determine, siempre y cuando sean de características y calidad similar no pudiendo ser alterado la esencia de los bienes detallados en el **ANEXO IV**; es decir, podrá cambiar el color, modelo, marca del producto, etc.; respetando la calidad y características ofrecidas a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.



CUARTA. – OBJETO DEL CONTRATO

- 4.1** Por el presente contrato, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, los bienes inmuebles futuros en adelante denominado como la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que constan en el **ANEXO I** y según la ubicación física señalada en el **ANEXO III**.
- 4.2** Por su parte, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a cancelar a **LA VENDEDORA** el precio pactado en la forma y oportunidad convenidas en el mismo **ANEXO II**.
- 4.3** Queda entendido que la compraventa comprende no sólo el área de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), sino también sus usos, costumbres, construcciones, servidumbres, entradas y salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, sin reserva ni limitación alguna.
- 4.4** Asimismo, como quiera que el bien objeto de la compraventa forma parte de un Proyecto sujeto al régimen de unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y de propiedad común, la transferencia comprende los porcentajes correspondientes a los derechos de participación en las áreas y bienes de propiedad común que correspondan a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), los cuales serán determinados por **LA VENDEDORA**, en base al área ocupada de las unidades o en base a cualquier otro criterio que ésta disponga.
- 4.5** El presente contrato contiene los acuerdos y estipulaciones a los que han arribado las partes y, por lo tanto, reemplaza y prevalece sobre cualquier negociación, oferta, acuerdo, entendimiento o convenio que las partes hayan sostenido, cursado o pactado según sea el caso (por un medio de comunicación electrónico o documento), con anterioridad a la fecha de este contrato.

QUINTA. – PRECIO Y FORMA DE PAGO

- 5.1** El precio total de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia de la presente compraventa ha sido pactado de común acuerdo entre las partes, según se detalla el **ANEXO II**, que forma parte integrante del presente contrato.
- 5.2** El precio total pactado será cancelado según la forma y modo establecido de común acuerdo según las condiciones señaladas en el **ANEXO II**, que formará parte integrante del presente contrato.
- 5.3** Los pagos indicados en el **ANEXO II**, se efectuarán, a elección de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, a través de cualquiera de las siguientes modalidades: (i) mediante Cheques de Gerencia girados a la orden de **LA VENDEDORA**; o (ii) mediante abonos/Transferencias Bancaria en la Cuenta Corriente Soles N° **00110378010007789971** o CCI N° **01137800010007789971** que **LA VENDEDORA** mantiene en el **Banco Continental (BBVA)**, en cuyo caso **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá remitir la constancia de operación correspondiente; en este último supuesto el pago se considerará efectuado cuando **LA VENDEDORA** confirme con el banco la fecha y monto del depósito y manifieste su conformidad al respecto.



- 5.4 En el caso que la adquisición de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) se realice a través de un financiamiento con un banco distinto al que financie el presente proyecto, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** asumirá los gastos financieros que se generen por la emisión y futuras renovaciones de la carta fianza que la entidad financiera emita a favor del otro banco financista. Dichos costos y porcentajes anuales del valor de la carta fianza más el impuesto General a las ventas (IGV) serán indicados por el banco que financia el proyecto y serán pagados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, a favor de **LA VENDEDORA**, de manera mensual desde la emisión de la citada carta hasta la fecha de inscripción registral de la independización de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).
- 5.5 La falta de pago o demora en el pago de cualquier armada o parte del precio de venta, dentro de los plazos estipulados, obliga a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a pagar a **LA VENDEDORA** los intereses compensatorios y moratorios devengados, según la tasa más alta fijada por el Banco Central de Reserva del Perú para operaciones comerciales.

SEXTA. – RESERVA DE PROPIEDAD

- 6.1 Las partes dejan expresa constancia que **LA VENDEDORA** se reserva el derecho de propiedad sobre las unidades inmobiliarias, materia del presente contrato, conforme a lo establecido en el Art. 1583° del Código Civil, hasta que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cumpla con pagar la totalidad del precio de venta.
- 6.2 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** adquiere automáticamente el derecho a la propiedad de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), una vez que hayan cancelado el íntegro del precio de venta pactado en el ANEXO II y de acuerdo a la cláusula quinta del presente contrato.
- 6.3 Lo dispuesto en la presente cláusula sólo será aplicable en caso que con posterioridad a la oportunidad en la que se considera que se configura la existencia de la(s)unidad(es) inmobiliaria(s) el precio por la venta de éstas aún se encuentra pendiente de cancelación.

SÉTIMA. – CONCESIONES RECÍPROCAS

- 7.1 Las partes contratantes declaran expresamente que entre la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia de este contrato y el precio pactado existe la más perfecta y justa equivalencia y que, si hubiese alguna diferencia, que a la fecha no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a cualquier acción o excepción que pretenda invalidar el presente contrato y, a los plazos para interponerlas.

OCTAVA. – DECLARACIÓN DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN y REGLAMENTO INTERNO

- 8.1 En atención a la Ley 27157 del Régimen de Unidades inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y su Reglamento, que señala en caso de construcción de unidades de viviendas que, una vez finalizada la obra, **LA VENDEDORA** se obliga a realizar los actos necesarios para inscribir en el Registro de Predios de Lima, la Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno del Edificio, un plazo de no mayor a **12 (DOCE)** meses contados desde la emisión del Certificado de Conformidad de Obra Municipal.



- 8.2** Se deja expresa constancia que **LA VENDEDORA** cumplirá con efectuar el descargo de la independización ante la Municipalidad Distrital en el plazo de ley, siendo de exclusiva responsabilidad de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, el efectuar el cargo (la inscripción municipal del nuevo contribuyente) y tiene como plazo 30 días después de la entrega.
- 8.3** Las partes acuerdan que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) tendrá/n el área y los linderos y las medidas perimétricas y el área ocupada y el área techada y la distribución y la denominación que constará/n determinada/s en la/s respectiva/s Partidas del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima que se apertura/n como consecuencia de la independización de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), la/s misma/s que las partes aceptan y se ratifican en el sentido de que ésta/s prevalece/n para todos los efectos en caso de surgir cualquier discrepancia con el área y los linderos y las medidas perimétricas y el área ocupada y el área techada y la distribución y la denominación que puedan indicarse para la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) en el presente contrato, teniendo en cuenta que el área y los linderos y las medidas perimétricas y el área ocupada y el área techada y la distribución y la denominación señaladas en el presente contrato son referenciales y las definitivas serán las que determine/n la/s Partida/s Electrónica/s de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) luego de producida la independización correspondiente.
- 8.4** Si por causas no imputables a **LA VENDEDORA** de acuerdo con el Art. 1315 de nuestro Código Civil Peruano, no pudiera obtener la inscripción de **EL PROYECTO** dentro del mencionado plazo, éste se prorrogará automáticamente por el plazo que duren los impedimentos y se retomará la gestión una vez superado el incidente.

NOVENA. – GRAVÁMENES Y CARGAS

- 9.1** **LA VENDEDORA** declara que se ha constituido una hipoteca a favor del BBVA Banco Continental, entidad que otorgará el crédito promotor, la cual será levantada dentro de un plazo de **12 (DOCE)** meses contados desde la independización registral de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s). En caso sea requerido ampliar la referida hipoteca, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** desde ya brinda su conformidad para ello, comprometiéndose **LA VENDEDORA** a levantar la misma una vez culminado el procedimiento de independización registral de **EL PROYECTO**.
- 9.2** **LA VENDEDORA** declara que sobre el Inmueble Matriz a que se refiere la Cláusula Primera, no pesará otra hipoteca, gravamen, carga, acto, contrato, medida judicial o extrajudicial a favor de persona natural o jurídica, pública o privada, que lo afecte o limite su libre disponibilidad, asumiendo, en todo caso las obligaciones de saneamiento conforme a ley.

DÉCIMA. – ENTREGA DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)

- 10.1** **LA VENDEDORA** entregará a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia del presente contrato, conforme a la fecha establecida en el **ANEXO I**.



- 10.2** Terminada la construcción de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) de acuerdo a las características detalladas en los Anexos III y IV del presente contrato y siempre que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** haya cancelado la totalidad del precio de venta fijado, se procederá a la entrega de los mismos.
- 10.3** Si por causas atribuibles a **LA VENDEDORA**, no pudiera terminar la ejecución y terminación de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del presente contrato, dentro del plazo antes indicado, éste se prorrogará por un plazo máximo de **60 (SESENTA)** días hábiles posteriores a la fecha de vencimiento del plazo señalado precedentemente.
- 10.4** De conformidad con lo establecido en el artículo 1362º del Código Civil, en caso de que, por causas imputables a **LA VENDEDORA**, la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) no sean entregadas al vencimiento de la prórroga, **LA VENDEDORA** va a realizar una negociación con **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a fin de llegar a un acuerdo, siempre que no se trate de un retraso justificado.
- 10.5** De acuerdo al artículo 1315º del Código Civil, si por causas fortuitas, fuerza mayor o hechos atribuibles a terceros y en general, no imputable a **LA VENDEDORA**, y por ello no pudiera terminar la ejecución y terminación de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del presente contrato, dentro del plazo antes indicado, éste se prorrogará por el tiempo que duren los impedimentos.
- 10.6** Sin tener carácter limitativo sino meramente enunciativo, las partes dejan constancia expresa que se considerarán hechos no imputables a **LA VENDEDORA**, los que se deriven directa o indirectamente de acciones militares, invasión extranjera, guerra civil, terrorismo, actos de vandalismo, y/o con los vecinos colindantes a **EL PROYECTO**, huelgas, disturbios, bloqueos de carreteras, puertos y aeropuertos, desabastecimiento de materiales de construcción, retrasos por causa de normas legales, incendios, pandemias, epidemias, terremotos, calamidades, fenómeno del niño, catástrofes naturales que afecten vías de comunicación y/o áreas de trabajo, disposiciones normativas de los órganos competentes o por trámites burocráticos de la Municipalidad Distrital y/o la Municipalidad Metropolitana de Lima, empresas de servicios públicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, servicio de telefonía fija, paralizaciones de trabajos ordenadas por las autoridades otras situaciones semejantes.
- 10.7** Aquellas situaciones que configuren hechos no imputables a **LA VENDEDORA**, eximirán a la misma del cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato, durante el periodo que duren los mismos y/o tome superar sus efectos.
- 10.8** Por último, se le comunicara al comprador mediante el correo electrónico **info@frontera.pe** las razones de la ampliación y la nueva fecha de entrega de los inmuebles.
- 10.9** Sin perjuicio del compromiso de que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) satisfagan las expectativas de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, **LA VENDEDORA** pone a disposición de este último las siguientes garantías respecto de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) en caso de detectarse algún defecto:



- a. De verificarse algún defecto respecto de aspectos estructurales (esqueleto o armazón) que sostiene el peso de construcción de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) y no siendo considerado los no estructurales (acabados), el periodo de garantía será de diez (10) años, contados desde la fecha de emisión del certificado de finalización de obra y recepción de obra por parte de la municipalidad, conforme a lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.

Igualmente, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) estarán sujeto a los daños y/o desperfectos no estructurales o superficiales que son producidos por factores naturales (cambios de temperatura, humedad o movimientos sísmicos) presentes en toda construcción (tales como fisuras en las paredes, techos y pisos), los que no podrán ser considerados un vicio oculto o que han sido ocasionado por hecho propio de **LA VENDEDORA**. Asimismo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que ha sido informado que deberá dar el debido mantenimiento preventivo, después de su entrega física, a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), a efectos de prevenir su deterioro, daño o destrucción.

- b. De verificarse algún defecto relacionado con los componentes o materiales de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de los acabados comprendidos en el **ANEXO IV**, el periodo de garantía será de un (1) año, contado a partir de la fecha de suscripción del Acta de Recepción por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

10.10 Las partes acuerdan que si una vez llegada la fecha de entrega, **LA VENDEDORA** no hubiera dado Inicio a la construcción del edificio en el que se ubicarán LAS/S UNIDADES INMOBILIARIAS/S, Entonces **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** podrán solicitar la resolución del presente contrato y en virtud a ello **LA VENDEDORA** deberá devolverle todas las sumas que haya recibido hasta ese momento por concepto de precio.

UNDECIMO. – RECEPCIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

11.1 **LA VENDEDORA** notificará por escrito o por correo electrónico a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** la fecha de entrega y recepción de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), con una anticipación no menor de tres (3) días calendarios.

11.2 Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no concurriese por razón no justificada a la recepción de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) en la fecha señalada, y/o no suscribiera el Acta de Entrega en la fecha pactada, **LA VENDEDORA**, remitirá por conducto notarial una segunda comunicación fijando nuevo día y hora para la recepción y de inasistir nuevamente **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, se considerará que las unidades inmobiliarias han sido recibidas a total conformidad por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, procediendo con la custodia de las llaves que serán entregadas al Notario y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá asumir el gasto de custodia, asimismo devengándose a partir de esa fecha la obligación de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** de efectuar el pago de los arbitrios municipales, las cuotas por mantenimiento y servicio de administración de las unidades inmobiliarias, y de asumir las obligaciones tributarias correspondientes al Impuesto Predial.



- 11.3** Asimismo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** asumirá todos los riesgos y obligaciones inherentes a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), incluidos los costos de los servicios públicos, tributos y demás obligaciones de carácter formal o sustancial, que sean atribuibles a los propietarios de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).
- 11.4** De producirse discrepancias entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** sobre las características o especificaciones técnicas de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) relacionadas con cualquier defecto subsanable de las mismas, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** firmarán el Acta de Entrega y se consignará en la misma las observaciones que pudiera presentar, a fin que **LA VENDEDORA**, subsane y efectúe el levantamiento de las observaciones en un breve plazo. Con la firma del Acta de Entrega, **LA VENDEDORA** entregará las respectivas llaves de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.
- 11.5** Si posteriormente existiesen nuevas observaciones y las partes no pudiesen solucionar sus discrepancias en forma amigable y directa, acuerdan someter sus diferencias a la decisión final de un perito especializado en la materia.
- 11.6** Las partes acuerdan de forma expresa e irrevocable, que el pago de penalidad por retraso en la entrega se aplicará para todo efecto únicamente hasta la fecha señalada por **LA VENDEDORA** para la entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) en una primera oportunidad. En dicho caso, la negativa injustificada de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** para recibir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) y/o suscribir el Acta de Entrega, no será motivo para aplicar penalidades posteriores a la fecha señalada para su entrega.
- 11.7** Para efectos del presente contrato, se entenderá negativa justificada en la recepción de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), así como la negativa a suscribir el Acta de Entrega, únicamente en el caso que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) se encuentren en situación ruinoso, mantengan daños estructurales o esa considerado inhabitable, lo cual deberá contar con una declaración expresa por parte de la autoridad correspondiente.
- 11.8** Las partes acuerdan en forma expresa, que se entenderá que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) se encuentran listas para ser entregadas, cuando se hayan realizado de acuerdo a lo detallado en el **ANEXO III y ANEXO IV**, a su vez estando completamente terminadas. Por lo tanto, el hecho de que pudieran existir obras pendientes de culminación en otras unidades inmobiliarias o en las áreas o zonas comunes del edificio, no se considerarán razones justificadas para que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se nieguen a recibir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), salvo que tales obras impidan el uso regular de los bienes futuros materia de contrato.
- 11.9** **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** solo podrá formular observaciones, según lo indica la presente cláusula, al estado material o de terminación de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), siempre que dichas observaciones cumplan con los siguientes requisitos: (i) constituyan observaciones de naturaleza técnica y objetiva; (ii) sean de responsabilidad directa de **LA VENDEDORA**. En línea con lo anterior, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconoce desde ya que las rajaduras y/o fisuras que eventualmente pudieran presentarse en los muros y/o paredes de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), como consecuencia del normal asentamiento de una construcción nueva, o por



la dilatación y/o contracción del mismo concreto, no representan ningún tipo de daño estructural.

DUODECIMO. – MODIFICACIONES E INGRESO A LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

- 12.1** Queda establecido que, durante el proceso de construcción y hasta la obtención de la conformidad de obra e independización Municipal, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no podrán solicitar ni realizar directamente modificaciones a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).
- 12.2** **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, declara conocer que no podrá iniciar la instalación de sus muebles, luces, enseres y, en general, comenzar la mudanza de sus bienes, hasta después de la entrega de las llaves y la suscripción del Acta de Conformidad.
- 12.3** En caso que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** solicite a **LA VENDEDORA** una modificación posterior a la obtención de la conformidad de obra en la distribución, acabados y/o mobiliario proyectado en la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) existe la posibilidad que, como consecuencia de dicho pedido, se tenga que modificar la fecha máxima prevista en la Cláusula Decima, para la entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s). Precisándose que dicha información, de considerarse necesaria, se brindará oportunamente, sin que dicha reprogramación se considere como un atraso imputable a **LA VENDEDORA** en la entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).
- 12.4** Ambas partes acuerdan expresamente que, por motivos de seguridad en las obras durante la ejecución de **EL PROYECTO**, no se le permitirá a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el ingreso a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia del presente contrato, hasta que se haya producido la entrega de las mismas y se haya cancelado el íntegro del precio de venta.

DÉCIMO TERCERA – OBLIGACIONES DEL VENDEDOR:

- 13.1** Realizar los trámites y gestión para la construcción de **EL PROYECTO**
- 13.2** Realizar el saneamiento de Ley sobre las unidades inmobiliarias.
- 13.3** Obtener la independización registral de cada unidad inmobiliaria.

DÉCIMO CUARTA – OBLIGACIONES DEL(LOS) COMPRADOR(ES):

- 14.1** Realizar la gestión ante la Municipalidad competente para la inscripción de la transferencia de la unidad inmobiliaria para la obtención del HR (Hoja Resumen) y PU (Predio Urbano) a su nombre.

Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no cumple con inscribir en la Municipalidad Distrital de Miraflores, las unidades inmobiliarias a su nombre, dentro del plazo de ley, autoriza expresamente a **LA VENDEDORA** para hacerlo en su defecto, debiendo en este caso **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** asumir y pagar todos los costos que ello demande.



- 14.2** Cumplir con todas y cada una de las disposiciones contenidas en el Reglamento interno de Propiedad Horizontal del Edificio que oportunamente **LA VENDEDORA** entregará a la Junta de Propietarios, encontrándose **LA VENDEDORA** facultada definir el contenido de todos los términos y condiciones de dicho Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, sin reserva ni limitación alguna.
- 14.3** Gestionará la inscripción de dominio de las unidades inmobiliarias a su favor en los Registros de Propiedad de Inmueble de Lima.
- 14.4** De ser el caso **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** tramitará, declarará y pagará el Impuesto de Alcabala o caso contrario obtendrá la constancia de inafectación sobre la obligación del pago de la misma.
- 14.5** Serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el pago de todos los gastos notariales y registrales que se deriven de la celebración del presente contrato, pero no limitados al pago de los gastos derivados de su elevación a escritura pública y de una copia simple de la misma para **LA VENDEDORA**.
- 14.6** **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá reintegrar o reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos notariales, registrales y otros relativos al presente contrato que ésta hubiera tenido que asumir por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no cumpliera con pagar en su debido momento los gastos antes mencionados tales como lo son en forma meramente enunciativa, los siguientes: Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer que es condición previa y determinante para la entrega de las unidades inmobiliarias que se haya cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** todos los gastos incurridos por ésta.
- 14.7** En el caso, de que siendo causa imputable a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** la no entrega de las unidades inmobiliarias materia de transferencia dada la no cancelación de todos los gastos legales, notariales, registrales y otros relativos al presente contrato que **LA VENDEDORA** hubiera tenido que asumir por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**; éstos se comprometen a asumir igualmente el pago de los arbitrios municipales, las cuotas por mantenimiento y servicio de administración de las unidades inmobiliarias, desde la comunicación formal que efectúe **LA VENDEDORA**, indicando que las unidades inmobiliarias se encuentra lista para su entrega.
- 14.8** **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a respetar y cumplir el Reglamento Interno del Edificio.
- 14.9** En caso de Crédito Hipotecario **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá entregar a **LA VENDEDORA** una copia de la carta de aprobación de su crédito hipotecario, con el cual va a realizar la cancelación del saldo de precio de venta y tendrá que realizarlo en la fecha señalada en la última cuota del **ANEXO II** y se contará una vez que **LA VENDEDORA** comunique la activación del proyecto con el cual se dará la cancelación del saldo de precio de venta y tendrá 30 días para realizar el desembolso y se contará una vez que **LA VENDEDORA** comunique la activación del proyecto.



- 14.10 EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a realizar los trámites para que el medidor de luz de su unidad inmobiliaria se encuentre registrado a su nombre, a más tardar a los cuarenta y cinco (45) días calendario de haberse realizado la entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).
- 14.11** Durante el periodo existente entre la fecha de entrega de posesión de las unidades inmobiliarias y la fecha de inscripción del Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a pagar la cuota de mantenimiento que fije o establezca **LA VENDEDORA** y/o la administración del edificio (ya sea que ésta haya sido o no designada por **LA VENDEDORA**), siendo que esta obligación de pago constituya una obligación cierta, expresa, líquida (o liquidable) y exigible y que deberá de ser cumplida por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a sólo requerimiento de **LA VENDEDORA** o de la referida Administración.

DÉCIMO QUINTO. – CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA

- 15.1** Las partes acuerdan que tratándose de una compra venta de bien futuro, las Partes dejan expresa constancia que de conformidad con lo previsto en los artículos 1534º y 1535º del Código Civil, el presente Contrato se encuentra sujeto a la condición suspensiva de que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) tengan existencia.
- 15.2** Por el presente acto, las partes reconocen y acuerdan que se entenderá que la o las unidades inmobiliarias llegan a tener existencia, así como que han sido construidas, en la fecha consignada en el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la correspondiente Municipalidad Distrital.
- 15.3** Las partes acuerdan que una vez que se expida el Certificado de Conformidad de Obra antes referido, la condición suspensiva descrita en la presente cláusula se entenderá cumplida y el presente contrato surtirá plenos efectos, entendiéndose producida la transferencia de propiedad de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) en dicho momento.
- 15.4** Por el presente acto, las partes desde ya proceden a ratificar la presente compra-venta en todos sus extremos, incluidos el precio y demás condiciones contenidas en las cláusulas y anexos del presente contrato, manifestando expresamente que no será necesaria la suscripción de una minuta adicional a ésta con dicho fin, para lo cual las partes manifiestan expresamente que una vez que exista/n la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) según lo previsto en el presente contrato, la condición suspensiva antes aludida se entenderá debidamente cumplida y, habiéndose cancelado el íntegro del precio de venta, deberá inscribirse la transferencia de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. De esta manera, las partes acuerdan que la presente compra-venta se celebra de acuerdo a los términos contenidos en el artículo 1535º del Código Civil.

DÉCIMA SEXTA. – RESOLUCION DE COMPRA VENTA

- 16.1** Por medio del presente acto, las partes acuerdan que **LA VENDEDORA** tiene derecho a que el presente contrato se resuelva de pleno derecho en caso se configuren cualquier de las siguientes causales:



- a. Si es que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no suscribe la minuta y/o la escritura pública que contenga el crédito hipotecario y/o préstamo y/o mutuo concedido por la Entidad Bancaria que financia la adquisición de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) de ser el caso, a más tardar dentro de los 7 (Siete) días calendarios computados desde la fecha en la que reciba una comunicación cursada por **LA VENDEDORA** y/o por la referida Entidad Bancaria por medio de la cual alguna de éstas le indique que la minuta y/o la escritura pública antes precisadas se encuentra lista o listas para ser suscritas.
- b. Si es que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no suscribe la escritura pública que la presente minuta origine a más tardar dentro de los 7 (siete) días calendarios computados desde la fecha en la que reciba una comunicación cursada por **LA VENDEDORA** por medio de la cual ésta le indique que la escritura pública antes referida se encuentra lista para ser suscrita.
- c. Si es que en la oportunidad de entrega de posesión de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) existiera algún saldo de precio pendiente de pago y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no procede a cancelarlo dentro de los 5 (cinco) días calendarios siguientes.
- d. Si es que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** incumple con pagar oportunamente cualquier suma de dinero que se haya previsto en el presente contrato.
- e. Si es que en la oportunidad prevista como la de entrega de posesión de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), existiera algún documento pendiente de suscripción por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y ésta no procede a la respectiva suscripción dentro de los 7 (siete) días calendarios siguientes.
- f. Si es que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no procede al pago del íntegro del monto respectivo que se liquide por el otorgamiento y/o formalización y/o inscripción de cualquier documentación aclaratoria de la compra – venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que pudiera requerirse, dentro de los 5 (cinco) días calendarios computados desde la fecha en la que es requerida con tal fin por **LA VENDEDORA** y/o por la Entidad Bancaria que ha financiado la adquisición de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s). En este sentido, las partes acuerdan que el monto antes referido será el que **LA VENDEDORA** le indique a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por escrito, contando tal comunicación con el respectivo sustento objetivo.
- g. Si es que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no procede al pago del íntegro de los gastos vinculados a la concesión del crédito hipotecario para la adquisición de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), de haber solicitado un crédito de este tipo con tal propósito, encontrándose entre dichos gastos, aquellos que se liquiden por la elaboración del contrato de crédito hipotecario y/o los gastos notariales y/o los gastos registrales, dentro de los 7 (siete) días calendarios computados desde la fecha en la que es requerida con tal fin por **LA VENDEDORA** y/o por la Entidad Bancaria que ha financiado la adquisición de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s). En este sentido, las partes acuerdan que los gastos antes referidos serán los que **LA VENDEDORA** le indique a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por escrito, contando tal comunicación con el respectivo sustento objetivo.
- h. Si luego de firmado el presente contrato, **LA VENDEDORA** detectara inexactitudes o incongruencias respecto del estado civil de la o las personas que integran a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

Las partes acuerdan precisar que aquellos numerales del párrafo precedente que hagan referencia a un crédito hipotecario concedido por una Entidad Bancaria, sólo serán de aplicación en caso **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** efectivamente haya recurrido a un crédito de esa naturaleza para proceder a la adquisición de cualquiera de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).



16.2 La resolución operará de pleno derecho, según lo establecido en el artículo 1430º del Código Civil, desde el momento en que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reciba una comunicación remitida por conducto notarial por **LA VENDEDORA**, en la que esta última manifieste su voluntad de valerse de cualquiera de las causales contenidas en la presente cláusula. En este supuesto, la respectiva restitución de prestaciones operará de la siguiente manera:

1. Restitución de prestaciones por parte de **LA VENDEDORA** a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**:

1.1 Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** pagó el precio con fondos propios, entonces en la respectiva restitución de prestaciones que efectúe **LA VENDEDORA**, ésta mantendrá para sí una suma equivalente al 30 % (Treinta por ciento) del monto total que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** le haya entregado en virtud a la celebración del presente contrato, ello en calidad de penalidad.

1.2 Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** pagó el precio con un crédito hipotecario concedido por una Entidad Bancaria, entonces en la respectiva restitución de prestaciones que efectúe **LA VENDEDORA**, ésta mantendrá para sí una suma equivalente al 30 % (Treinta por ciento) del monto total que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** le haya entregado en virtud a la celebración del presente contrato, ello en calidad de penalidad.

2. Restitución de prestaciones por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a favor de **LA VENDEDORA**:

2.1. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá de devolverle a **LA VENDEDORA** la posesión de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), debiéndose producir esto de forma inmediata al momento en el que opere la resolución del presente contrato.

2.2. Dicha devolución deberá de llevarse a cabo en el estado en el que se encuentre/n la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), ello inclusive si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** procedió a la incorporación de mejoras de cualquier tipo en las mismas, siendo que por medio del presente acto **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** renuncia al derecho de retención previsto en el artículo 918º del Código Civil.

Las partes acuerdan que en caso **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** esté financiando la adquisición de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) con un crédito hipotecario, entonces la hipoteca que genere la concesión de dicho crédito y que recaiga sobre la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) no se verá afectada por la resolución que opere según lo previsto en la presente cláusula, siendo que la devolución del saldo de precio que corresponda será destinada a la cancelación del mencionado crédito hipotecario.

DÉCIMA SÉTIMA. - RESOLUCIÓN DE COMPRA VENTA POR EJECUCIÓN DE FIANZA SOLIDARIA

17.1 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer y aceptar que en caso utilice un préstamo hipotecario para cancelar el saldo de precio de venta con la entidad que financia la construcción de **EL PROYECTO**, éste se encontrará garantizado con la fianza solidaria que otorgó **LA VENDEDORA** a dicha entidad financiera. Dicha fianza solidaria se entenderá vigente hasta la independización de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) adquiridos por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y



la inscripción de la primera y preferencial hipoteca a favor de la entidad que financia la construcción de **EL PROYECTO**.

- 17.2** Si como consecuencia de la falta de pago de las cuotas del préstamo hipotecario otorgado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, la entidad que financia la construcción de **EL PROYECTO** procediese a la ejecución de la fianza solidaria otorgada por **LA VENDEDORA**, ésta última podrá resolver de pleno derecho y de forma automática el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1430º del Código Civil. Para tales efectos, bastará que **LA VENDEDORA** comunique dicha resolución a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** mediante carta notarial.
- 17.3** De operar la resolución del contrato descrita en el párrafo precedente y por efecto de la restitución de las prestaciones pactadas en el presente contrato, **LA VENDEDORA** recuperará la propiedad de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s). En dicho escenario, **LAS PARTES** convienen que: (i) **LA VENDEDORA** queda facultada a retener el veinte por ciento (20%) del precio de venta establecido en la Cláusula Cuarta del contrato, como penalidad por el incumplimiento de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** del pago de las cuotas del préstamo hipotecario y por la consecuente ejecución de la fianza solidaria otorgada por **LA VENDEDORA** a la entidad que financia la construcción de **EL PROYECTO**; y, (ii) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se encontrarán obligados al pago de una penalidad ascendente a la suma de US\$50.00 (Cincuenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos) por cada día de ocupación ilegítima de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), contado a partir de la carta notarial que resuelva el contrato.
- 17.4** Como consecuencia de la ejecución de la fianza solidaria, **LA VENDEDORA** se subrogará en el lugar de la entidad financiera que otorgó el préstamo hipotecario a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** para cancelar el saldo de precio de venta; constituyéndose en acreedor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, de conformidad con el artículo 1260º del Código Civil. Siendo ello así y de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1288º y 1289º del Código Civil, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza expresamente a **LA VENDEDORA** a compensar el precio de venta restante, ochenta por ciento (80%) con el monto del préstamo hipotecario, así como con la penalidad por ocupación ilegítima descritas en el párrafo anterior.
- 17.5** Finalmente, **LAS PARTES** acuerdan que, en caso opere la resolución por la presente causal y, por tanto, la propiedad de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) retorne a **LA VENDEDORA**, **LAS PARTES** acuerdan que **LA VENDEDORA** se encontrará facultada a invocar la defensa extrajudicial prevista en el artículo 920º del Código Civil, modificado por Ley N° 30230, pudiendo recobrar la posesión de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) con apoyo de la Policía Nacional del Perú, así como de las Municipalidades respectivas.

DÉCIMO OCTAVO. - BUENA FE Y COMÚN INTENCIÓN DE LAS PARTES

- 18.1** **LA VENDEDORA** y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declaran que éste contrato se celebra según las reglas de la buena fe y en consecuencia no existe dolo, error, simulación o vicio alguno de la voluntad; que invalide o pudiera invalidar los efectos del presente acto jurídico.
- 18.2** **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que los recursos para pagar el precio de los bienes futuros tienen un origen lícito y son ajenos al lavado de activos.



DÉCIMO NOVENO. – TRIBUTOS

- 19.1** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 22° del Decreto Legislativo N° 776 “Ley de Tributación Municipal”, la presente venta en cuanto al valor de la fábrica, por ser la primera venta que realiza **LA VENDEDORA** como empresa constructora, no se encuentra afecta al pago del Impuesto de Alcabala.
- 19.2** **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, desde la fecha de entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), asumirá el pago de cualquier tributo creado o por crearse, arbitrios municipales, serenazgo, parques, jardines, alumbrado y limpieza pública, etc., que la afecten, salvo el Impuesto Predial, que en aplicación de la ley será de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a partir del primero de enero del ejercicio anual siguiente.

VIGÉSIMA. – SERVICIOS COMUNES E INDEPENDIENTES

- 20.1** Se deja constancia que la facturación por parte de la autoridad competente de los servicios de energía eléctrica será independiente para cada una de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), mientras que los servicios de agua serán comunes.
- 20.2** En ese sentido, queda establecido que para el servicio de agua, se emitirá únicamente una factura mensual por el consumo total, correspondiendo a la Administración proceder al prorrateo del mismo, en base a los consumos particulares de cada una de las unidades inmobiliarias, adicionándose a la alícuota correspondiente a las zonas comunes del edificio, para lo cual se tomará en cuenta los consumos determinados en los medidores particulares instalados en el mismo. De la misma forma, se entenderán como servicios comunes, todos los servicios que sean para el uso de todos los propietarios e invitados de los mismos, así como las áreas comunes detalladas en el Anexo V; y demás servicios que **LA VENDEDORA** ha declarado como partícipes de **EL PROYECTO**, y que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer.

VIGÉSIMA PRIMERA. – DECLARACIONES DE LAS PARTES

- 21.1** **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta conocer que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia de venta, se encuentran sujetos a un régimen de propiedad horizontal, por tanto, los gastos por la administración de los bienes y servicios comunes de **EL PROYECTO** serán asumidos de forma proporcional con los demás propietarios de unidades inmobiliarias de **EL PROYECTO** de acuerdo a su porcentaje de participación en las zonas comunes del Proyecto, independientemente si hace uso efectivo de tales bienes y de los servicios comunes.
- 21.2** Para tal efecto, por medio del presente documento, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza por anticipado a **LA VENDEDORA** a contratar un servicio de administración de **EL PROYECTO**, por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por un periodo de **VEINTICUATRO (24)** meses prorrogables hasta que la Junta de Propietarios ratifique a dicho administrador o designe a uno nuevo. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza que, durante este plazo, **LA VENDEDORA** unilateralmente, podrá cambiar a la empresa administradora cuantas veces lo crea necesario. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá pagar los gastos que le corresponda dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes. La falta de pago determina la mora automática y el pago de



intereses compensatorios y moratorios, calculados con las tasas de interés activa más alta legalmente permitida.

- 21.3** Ambas partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, la transferencia de propiedad de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), así como la hipoteca que recaiga sobre la entidad del sistema financiero que financió la compra de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).

VIGÉSIMA SEGUNDA. – PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

- 22.1** **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara en calidad de juramento que el importe dinerario que corresponde al precio pactado por las partes, así como cualquier gasto o pago que realice y que corresponde a la presente compraventa, no proviene de ninguna fuente directa o indirectamente vinculada a la comisión de los delitos establecidos en el artículo 10 del Decreto Legislativo N° 1106; asimismo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que los recursos que componen su patrimonio no provienen de delitos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1106, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita. Finalmente, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que los recursos y/o beneficios que se originen del aprovechamiento del bien que es objeto de la presente compraventa, no estarán destinados a ninguna de las actividades descritas en el Decreto Legislativo N° 1106.

VIGÉSIMO TERCERO. – ANUNCIOS PUBLICITARIOS

- 23.1** Por medio del presente documento, las partes dejan expresa constancia que **LA VENDEDORA** cuenta con la autorización expresa de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** para instalar elementos publicitarios en la fachada y/o áreas comunes de **EL PROYECTO**, hasta que **LA VENDEDORA** realice la venta total de las unidades inmobiliarias que conforman **EL PROYECTO**.
- 23.2** Asimismo, se deja expresa constancia que hasta que **LA VENDEDORA** cumpla con vender la totalidad de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) correspondientes al Proyecto, se encontrará facultada para usar las áreas comunes de **EL PROYECTO**, pudiendo destinar algún inmueble como Departamento Piloto y Sala de Ventas.
- 23.3** En este sentido, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer y aceptar anticipadamente lo expuesto en los párrafos precedentes y renuncia a realizar cualquier acción actual y/o futura que impida y/o limite lo señalado, siempre que la publicidad o mecanismos publicitarios no perturben las normas de convivencia o a los propietarios.

VIGÉSIMO CUARTO. - CONSENTIMIENTO PREVIO

- 24.1** De conformidad con lo establecido en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN, que aprueba la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, la misma que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común; **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer que **LA VENDEDORA**, en su calidad de propietaria de las áreas de **EL PROYECTO**, conforme los términos que se incluirán en los respectivos reglamentos internos, se encontrará autorizada para modificar el Reglamento Interno General así como el Reglamento Interno correspondiente, de la cual formará parte



integrante la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), con el fin de incorporar las nuevas unidades inmobiliarias que resulten independizadas, modificándose los porcentajes de participación. Precisándose, que estas independizaciones se realizarán en los términos de las licencias y autorizaciones municipales correspondientes.

- 24.2** Lo indicado en el párrafo anterior sólo será de aplicación en caso **EL PROYECTO** requiera la incorporación de unidades que se independicen en oportunidades distintas; de no ser el caso, entonces lo indicado en el párrafo anterior no resultará de aplicación.

VIGÉSIMO QUINTO - AUTORIZACIÓN PARA RECOPIACIÓN Y USO DE DATOS PERSONALES

- 25.1** Mediante presente contrato, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** proporciona a **LA VENDEDORA**, información personal y/o sensible, por lo cual, las partes se comprometen a lo siguiente:

- a. De acuerdo a lo previsto en la Ley De Protección de Datos Personales (Ley N° 29733) y su Reglamento (Decreto Supremo N° 003-2013-JUS), **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** otorga su consentimiento informado, previo, libre, expreso, inequívoco e indefinido, para que **LA VENDEDORA** pueda recopilar, registrar, organizar, conservar, elaborar, modificar, almacenar, extraer, consultar, bloquear, suprimir la transferencia y/o uso de datos personales y/o sensibles que proporcionan a **LA VENDEDORA** por este contrato, tales como los señalados en el Anexo I, así como transferir esta información a terceras personas vinculadas o no a **LA VENDEDORA**, sean estos sus socios comerciales o no, nacionales o extranjeros, públicos o privados (como por ejemplo: imprentas, empresas de mensajería, auditores, sociedades relacionadas, etc.) que le permita i) evaluar su calidad crediticia y capacidad de pago; ii) supervisar el cumplimiento del contrato y de ser el caso, efectuar las gestiones de recuperación o cobranza; iii) evaluar cualquier solicitud que efectúen.
- b. **LA VENDEDORA** es responsable del tratamiento de los datos personales y/o sensibles que recopile y declara que ha adoptado los niveles de seguridad apropiados para el resguardo de la información conforme a las disposiciones de la Ley de Protección de Datos Personales. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer su derecho de revocar en cualquier momento su consentimiento de El uso de datos por parte de **LA VENDEDORA**, para ello **LA VENDEDORA** pondrá a su disposición mediante los canales de información disponibles, los mecanismos para proceder con la revocatoria. El uso de la información para la ejecución, cumplimiento o cobranza de algún saldo deudor, no se verá afectado por la revocatoria.
- c. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza a **LA VENDEDORA** y a sus sociedades relacionadas para que le brinde cualquier información, promoción o publicidad sobre proyectos inmobiliarios u otros, a través de comunicaciones a su dirección de correspondencia, domicilio, correo electrónico, teléfono fijo, teléfono celular, mensajes de texto o cualquier otro medio de comunicación. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer su derecho a revocar en cualquier momento la presente autorización.

VIGÉSIMO SEXTO. – PODER IRREVOCABLE

- 26.1** Las partes declaran que es de su interés la inscripción, en el registro de predios de la oficina registral competente, de la transferencia de propiedad de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**; así como, de la Hipoteca y la emisión –en caso así lo solicite el



Banco que financia el proyecto, al Registro de Predios de la Oficina Registral competente- del TCHN.

26.2 En este sentido, por la presente cláusula, el **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** otorga poder irrevocable a favor de **JORGE RICARDO PRÍAS MONTENEGRO**, identificado con DNI N° 10798796, para que, pueda ejercer a sola firma, en forma indistinta, las facultades detalladas a continuación:

a. Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios de la Oficina Registral competente en el trámite de inscripción del contrato de compraventa del inmueble y/o de la hipoteca, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión, aclaración, ratificación, modificación y/o corrección de la numeración, nomenclatura y/o denominación de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) así como de la partida registral en la que se encuentren inscritos y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir y otorgar a nombre y representación de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cualquier documento público y/o privado, así como minutas y/o escrituras públicas modificatorias y/o aclaratorias y/o ratificatorias que se requieran.

b. Efectuar todos los trámites necesarios y suscribir a nombre de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todos los documentos que se requieran para inscribir la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s)

c. Efectuar todos los actos necesarios para la formalización e inscripción del levantamiento de la hipoteca matriz en la partida de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).

d. Luego de la Conformidad de Obra del proyecto, siempre que la empresa **FRONTERA GRAU S.A.C.** con RUC N° 20610230459 lo considere necesario y sin que ello constituya una obligación, presentarse ante la Municipalidad Distrital para declarar e inscribir (dar de baja y alta) de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) y para registrar como propietario al **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en la oficina municipal competente, y para realizar todos los actos que resulten necesarios para que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** figure como nuevo propietario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes en los que se incluye la declaración jurada de autovalúo (HR y PU) y la constancia de no adeudo.

e. Asimismo, en los casos que sea necesario y se requiera para la continuidad del proyecto, **JORGE RICARDO PRÍAS MONTENEGRO** también estará facultado para presentarse ante Sedapal, Luz del Sur, Calidda y cualquier otra entidad que se requiera para inscribir la titularidad de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sobre los suministros de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).

f. Realizar, ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de alcabala que corresponda, así como la emisión de la constancia de inafectación de alcabala, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza.

g. Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en este contrato y en la Ley de Títulos Valores – Ley N° 27827.



h. Delegar cualquiera de los poderes otorgados y reasumirlos cuando considere conveniente. Los mismos que pueden ser delegados por **LA VENDEDORA** a terceros.

26.3 **JORGE RICARDO PRÍAS MONTENEGRO**, identificado con DNI N° 10798796 podrá representar a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a sola firma y de manera indistinta, para los actos señalados precedentemente.

26.4 El plazo de vigencia del poder irrevocable que en virtud a esta cláusula **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** otorga a favor de **JORGE RICARDO PRÍAS MONTENEGRO** será de un (1) año, plazo que será computado a partir de la fecha en que se inscriba la independización del inmueble o que se inscriba el poder en el registro de mandatos y poderes correspondiente, lo que suceda primero.

26.5 Se deja expresa constancia que este poder es de uso facultativo para **LA VENDEDORA** y no exonera a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos de Lima y ante la Municipalidad correspondiente, tampoco genera responsabilidad alguna para **LA VENDEDORA** por el no uso del poder.

VIGÉSIMO SÉTIMO. – LEY APLICABLE

27.1 El presente Contrato se encuentra sujeto a las disposiciones del Código Civil y en general del Ordenamiento Jurídico Peruano.

VIGÉSIMO OCTAVO. – DOMICILIO – JURISDICCIÓN

28.1 Las partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción del presente contrato. Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado a la otra parte, por vía notarial y con una anticipación no menor de cinco (5) días útiles.

28.2 Asimismo, se tendrán por válidas las comunicaciones que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** dirija a **LA VENDEDORA**, al correo siguiente: lmiranda@frontera.pe.

28.3 De igual manera, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deben considerar los siguientes aspectos adicionales que son importantes para el desarrollo del presente contrato. **LA VENDEDORA** se comunicará con **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** indistintamente a través de:

a. Medios de comunicación directa como son: comunicaciones al domicilio del **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, correos electrónicos, cartas notariales, llamadas telefónicas, mensajes de texto (SMS).

b. Otros medios de comunicación que le permitan a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** tomar conocimiento de cualquier información, como avisos en la Caseta de Ventas del Proyecto Inmobiliario, página web del proyecto inmobiliario y/o la comercializadora, mensajes en redes sociales y/o avisos en cualquier diario, periódico o revista de circulación nacional a elección de **LA VENDEDORA**.



28.4 Las Partes acuerdan que toda discrepancia o controversia que se suscite entre éstas en relación con la interpretación, ejecución, validez o eficacia del presente Contrato, deberá ser resuelta por los jueces y cortes del Distrito Judicial de Lima, renunciado ambas Partes a invocar la competencia territorial que por razón de su domicilio les pudiere corresponder.

Agregue usted, señor Notario, la introducción y conclusión de ley, y curse oportunamente los partes respectivos al Registro de Predios de Lima, para la inscripción de las presentes transferencias de dominio.

Lima, de del

EL(LOS) COMPRADOR(ES)

FRONTERA GRAU S.A.C.
Gerente
Jorge Ricardo Prías Montenegro

FRONTERA GRAU S.A.C.
Apoderado
Luciano Gardella Liza