SEÑOR NOTARIO:

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

- De una parte, **FRONTERA PROYECTO 5 S.A.C.** con RUC N° 20614336707, con domicilio en Av. Bolognesi Nº 180, Oficina Nº 601, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por el Gerente General Jorge Ricardo Prías Montenegro, identificado con DNI N° 10798796 y por el Apoderado Jacobo Daniel Said Montiel, identificado con DNI N° 08269065, ambos facultados según poderes que corren inscritos en la Partida Electrónica Nº 15923502 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(L0S) COMPRADOR(ES);**

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

PRIMERA. – INFORMACIÓN RELEVANTE

1.1. **LA VENDEDORA** es propietaria única y exclusiva del inmueble ubicado en la Av. Nueva Tomas Marsano Nro 2661 (puerta Principal) – Urbanización Pedregal, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétrica y demás especificaciones corren inscritas en la Partida Electrónica N° 16147152 (acumulación de lotes 8 - 9 - 10 Manzana C) del Registro de predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, (en adelante, **EL INMUEBLE MATRIZ**).

1.2 Sobre el **INMUEBLE MATRIZ** mencionado en el numeral 1.1, **LA VENDEDORA** desarrollará un proyecto de vivienda denominado **"MARSANO 2669",** 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.

1.3 **EL PROYECTO** está compuesto por una edificación de uso residencial de 24 pisos , destinada a 105 departamentos flat, así mismo, 03 sótanos destinado a 35 estacionamientos , 01 depósito y 02 clóset, los cuales se independizarán como unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, A la fecha de celebración del presente Contrato **LA VENDEDORA** ha obtenido la siguiente autorización para **EL PROYECTO** – Aprobación del Anteproyecto de Arquitectura – N° Expediente 22678-2025 – Acta de Verificación y Dictamen N° 246-2025 emitida por la Municipalidad Distrital de Surquillo.

1.4 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que **LA VENDEDORA** le ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre la ubicación, zonificación, entorno, locales e instituciones aledañas, actividades frecuentes, colindancias, accesos y demás características de **EL PROYECTO**, del **INMUEBLE MATRIZ**, del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** descrito en el Anexo I que a satisfacción de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** han generado su decisión de compra.

1.5 Asimismo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que **LA VENDEDORA** le ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente Contrato, toda la información a la que se hace referencia en los artículos 76 y 77 del Código de Protección y Defensa de Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual aprobado por Ley

29571 y sus normas modificatorias.

1.6 Toda la información de los acabados y materiales empleados en dichos acabados que le corresponderán al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del Anexo I se encuentra detallada en el Cuadro de Acabados (Anexo IV).

1.7 Toda la información de la distribución del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, se encuentra detallada en el Plano de Distribución (Anexo III), dónde además se precisan qué aspectos son referenciales.

1.8 Toda la información sobre las declaraciones, obligaciones, plazos, causales de resolución y penalidades, y demás términos y condiciones de este Contrato, se encuentra detallada en el texto de este instrumento legal y en los Anexos

1.9 Estando a lo señalado en los numerales 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 y 1.7 que anteceden, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que la información de este Contrato y de los documentos entregados por **LA VENDEDORA** a la firma del mismo, es información que prevalece sobre cualquier otra información referencial que se haya proporcionado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** durante el proceso comercial previo a la firma de este Contrato. Asimismo, una vez suscrito el presente contrato, este prevalecerá frente al Contrato de separación o cualquier otro documento suscrito previamente.

1.10 En este sentido, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que ha tomado pleno conocimiento que la distribución, acabados, fachada, zonas comunes, equipamiento y toda la información comercial que ha recibido hasta el momento previo de la firma de este Contrato únicamente tiene naturaleza referencial, la cual le fue expuesta a través de la página web, video o presentaciones virtuales, publicidad, anuncios, vallas, paneles, brochures, material de promoción, sala o caseta de ventas, exhibiciones, departamento piloto y/o cualquier otra publicidad o literatura del **PROYECTO** o del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, que hayan sido proporcionados por **LA VENDEDORA** o sus representantes.

1.11 Finalmente, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que este Contrato tiene la condición de acuerdo negociado dado que ha tenido oportunidad de observar y proponer modificaciones en su redacción. De tal manera, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** convienen en que todas las estipulaciones aquí establecidas han sido susceptibles de negociación individual, informada y suficiente y que todas son plenamente satisfactorias para las partes.

SEGUNDA.- BIEN INMUEBLE FUTURO

2.1 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que ha sido debidamente informado que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** indicado en el numeral 2 del Anexo I es un bien inmueble futuro, es decir: no tiene existencia física en la fecha de suscripción del presente Contrato.

Asimismo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que también ha sido informado por **LA VENDEDORA** que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral 2 del Anexo I forma parte de una edificación la cual cuenta con un reglamento interno, por lo que se encuentra sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, es decir: tiene un área exclusiva y también le corresponde un porcentaje de participación en las zonas comunes; área y porcentaje que estarán descritos en el Reglamento Interno de la edificación, sean generales o particulares que serán inscritos en el Registro de Predios de Lima, luego de la culminación de la construcción y posterior a la Declaratoria de Fábrica y Conformidad de Obra. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara y autoriza a **LA VENDEDORA** a elaborar, aprobar y modificar el Reglamento Interno en todo su

contenido, lo que incluye los porcentajes de participación en las zonas comunes para fines de derechos y obligaciones, y registrar dichos actos ante el Registro de Predios de Lima; con ocasión de la independización de la edificación.

2.2 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que ha sido informado por **LA VENDEDORA** que el área, linderos y medidas perimétricas señaladas en el numeral 2 del Anexo I y en el Plano de Distribución del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** señalado en el Anexo III, son aproximadas y provisionales, pues el área, linderos y medidas perimétricas finales y definitivas serán aquéllas establecidas al final de la construcción del **PROYECTO** y que constarán en la Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno que serán debidamente inscritos en el Registro de Predios de Lima.

Del mismo modo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado que la numeración y nomenclatura definitiva del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral 2 del Anexo I será la que asigne la Municipalidad Distrital del **PROYECTO** luego de la Conformidad de Obra Municipal que será emitida por dicha autoridad municipal luego de culminada la construcción. En ese sentido, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a suscribir la minuta, Escritura Pública y cualquier otro documento, y realizar cualquier trámite que sea necesario para actualizar dicha numeración y nomenclatura.

2.3 De acuerdo a lo señalado en los numerales 2.1 y 2.2 anteriores y estando a su naturaleza de bien futuro, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer que las medidas del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** son aproximadas, por lo que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan pactar que las áreas, linderos y/o medidas perimétricas del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** podrán resultar modificadas en un 2.5% (dos punto cinco por ciento) respecto de las señaladas en el presente **CONTRATO**. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara estar conforme con lo informado, pues manifiesta que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión de compra del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral del **PROYECTO**, la reputación de **LA VENDEDORA**, entre otros.

TERCERA. – OBJETO DEL CONTRATO

3.1 El objeto del presente Contrato es la transferencia del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** del numeral 2 del Anexo I por parte de **LA VENDEDORA** a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, así como una alícuota equivalente al porcentaje de las áreas y bienes comunes del **PROYECTO**, cuyo porcentaje definitivo será establecido luego de finalizar la construcción y Declaratoria de Fábrica, Conformidad de obra e Independización y constará en el Reglamento Interno; documentos que serán debidamente inscritos en el Registro de Predios de Lima.

3.2 Debido a que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** es un bien futuro, la transferencia de propiedad pactada en la presente cláusula está sujeta a la condición suspensiva de que **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** llegue a tener existencia, de conformidad con el artículo 1534° del Código Civil; lo cual no perjudica la exigibilidad de los términos, condiciones y obligaciones que se estipulan en el presente Contrato.

Ambas partes acuerdan que, para efectos del presente Contrato, se considera que, para efectos municipales y tributarios, el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** tiene existencia con la entrega física mediante Acta de Entrega. Las partes acuerdan que, para efectos de los Registros Públicos, con la presentación del parte notarial se entenderá que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** ha sido entregado previamente, por lo tanto, realiza la transferencia de propiedad.

3.3 Asimismo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que la presente compraventa está sujeta a reserva de propiedad a favor de **LA VENDEDORA** hasta la cancelación total del **PRECIO DE VENTA** que consta en el Anexo II, en la modalidad que se indique, conforme al artículo 1583° del Código Civil. Para efectos del presente numeral, las partes acuerdan que la firma de **LA VENDEDORA** puesta en la Escritura Pública, en la que declara la cancelación de precio de venta, tendrá por efecto el levantamiento de la reserva de propiedad.

3.4 **LA VENDEDORA** se obliga a firmar todos los documentos que sean necesarios para perfeccionar la transferencia del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y hacer entrega del mismo de conformidad con lo regulado en la cláusula décima del Contrato.

CUARTA. – PRECIO DEL INMUEBLE, FORMA Y PLAZO DE PAGO

4.1 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.

El PRECIO DE VENTA es indivisible, por lo que los pagos parciales se imputaran en forma conjunta, con lo cual, no se entenderán cancelado el valor individual de ninguna unidad inmobiliaria por separado hasta que no se haya pagado el íntegro del **PRECIO DE VENTA. El PRECIO DE VENTA** es indivisible y se fija en conjunto para el(los) **INMUEBLE MATERIA DE VENTA;** no obstante, para efectos tributarios y de registro en las partidas correspondientes del Registro de Predios de Lima, las unidades inmobiliarias que conforman el (los) **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** se valorizan individualmente conforme se detalla en el Anexo I.

4.2 La **FORMA Y PLAZO DE PAGO** de dicho **PRECIO DE VENTA** y el **PAGO PENDIENTE PARA COMPLETAR LA CUOTA INICIAL** se encuentran detallados en el Anexo II, en donde se indican las cuotas, fechas a pagar y el monto pendiente para completar la cuota inicial, que han sido pactados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA**. Ambas partes acuerdan que a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine, se deberá dar por cancelado el **PRECIO DE VENTA** total.

Los contratantes declaran que entre el **PRECIO DE VENTA** pactado y el valor del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** existe la más justa y perfecta equivalencia, haciéndose mutua gracia y recíproca donación por cualquier exceso o diferencia que a la fecha de la suscripción del presente Contrato no se perciba, dándole la calidad de venta ad-corpus. En virtud de esta cláusula, las partes acuerdan que en caso de cualquier variación que se encuentre dentro del porcentaje a que se refiere el numeral 2.3 del presente Contrato, no se producirá pago adicional a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** ni devolución a cargo de **LA VENDEDORA**.

En el supuesto de que las variaciones superen el porcentaje señalado, las partes podrán someter a renegociación los términos de este extremo, valorizando únicamente el excedente de este porcentaje.

4.3 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado que el único medio de pago que se utilizará para cualquier de los pagos del **PRECIO DE VENTA** del Anexo II será el depósito en cuenta y en la cuenta bancaria que se estipula en el referido Anexo II.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) también reconoce haber sido informado por **LA VENDEDORA** que es probable que durante el desarrollo de **EL PROYECTO** se modifique el número de la cuenta en la que deben hacerse los depósitos de pago que ha sido consignada en el Anexo II. En ese sentido, si ello ocurriera, **LA VENDEDORA** le comunicará a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por vía telefónica,

escrita o a través de un correo electrónico, el nuevo número de la cuenta bancaria donde deberán efectuarse los depósitos correspondientes a la **FORMA Y PLAZO DE PAGO** del Anexo II. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconoce y acepta que la comunicación de **LA VENDEDORA** surtirá efectos en forma inmediata.

Excepcionalmente, podrán aceptarse otros medios de pago como el uso de tarjetas de crédito o débito, cheques u otro, sin embargo, dichas formas y/o medios de pago estarán sujetas a la aceptación previa y escrita de **LA VENDEDORA** y con un recargo adicional al monto pagado que será asumido por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, por lo que éste deberá consultar previamente la autorización para variar el medio de pago y conocer el importe del recargo que se debe pagar. En caso en que, excepcionalmente, para el pago del **PRECIO DE VENTA** se entreguen títulos valores –siempre que ello fuera consentido previamente por **LA VENDEDORA** – sólo se extinguirá la obligación en el momento en que sea efectivamente pagada y no con la entrega del título valor.

4.4 Es responsabilidad de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** la acreditación de los pagos que realice conforme al cronograma señalado precedentemente, para tal efecto deberá hacer de conocimiento de **LA VENDEDORA** mediante comunicación expresa, a través de los correos electrónicos evalencia@frontera.pe y emeneses@frontera.pe, adjuntando el voucher de depósito, constancia de transferencia u otro medio que evidencie el pago, siendo este un requisito para la emisión y entrega de la boleta o factura correspondiente.

4.5 Las partes dejan expresa constancia, además, que el **PRECIO DE VENTA** se encuentra incluido cualesquiera derechos, contribuciones, tasas, impuestos y en general cualquier tributo de cualquier naturaleza de cargo de **LA VENDEDORA** de responsabilidad directa y/o indirecta sin excepción alguna. En tal sentido, se deja expresa constancia que corresponderá a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el pago de los derechos, contribuciones, tasas, impuestos y en general cualquier tributo de cualquier naturaleza que conforme a ley estuvieren establecidos o se establezcan a su cargo.

4.6 Ambas partes acuerdan que a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine, se deberá dar por cancelado el precio de venta total.

QUINTA.- DISPOSICIONES APLICABLES EN CASO DE QUE EL COMPRADOR OPTE POR FINANCIAR VOLUNTARIAMENTE EL PAGO DEL PRECIO DE VENTA A TRAVÉS DE UNA ENTIDAD FINANCIERA

5.1 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que el **PROYECTO** cuenta con el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** indicado en el numeral 3 del Anexo II, que es el que ha sido elegido por **LA VENDEDORA** para su desarrollo.

Asimismo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que es posible que en las primeras ventas del **PROYECTO** no se haya definido el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**, lo cual será expresamente indicado en el numeral 3 del Anexo II y, una vez que sea elegido por **LA VENDEDORA**, esto le será comunicado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por vía escrita o a través de un correo electrónico. Finalmente, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** también declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que es posible que, durante el desarrollo del **PROYECTO**, **LA VENDEDORA** decida voluntariamente cambiar de **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**, lo cual le será comunicado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por vía escrita o a través de un correo electrónico.

5.2. Estando a lo señalado en los párrafos anteriores, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que ha sido

informado por **LA VENDEDORA** que en caso que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** decida voluntariamente financiar el pago del **PRECIO DE VENTA** o de alguna cuota indicada en la **FORMA Y PLAZO DE PAGO** según lo señalado en el Anexo II con el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** o con cualquier otra entidad financiera nacional, serán dichas entidades financieras las que detallen los términos y condiciones de su aprobación para el préstamo correspondiente y las que además serán las encargadas de informarle las condiciones, tasas, plazos y demás información relevante correspondiente a dicho financiamiento.

Conforme lo anterior, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que también ha sido informado por **LA VENDEDORA** que en caso éste decida voluntariamente obtener el financiamiento mencionado en el párrafo que antecede, esto no condiciona ni condicionará en forma alguna la obligación de pago que tiene **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a la obtención u aprobación favorable de dicho financiamiento bancario; toda vez que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** asume la responsabilidad de pagar el **PRECIO DE VENTA** en los montos y fechas a las que se ha obligado en el presente Contrato, sin condicionamiento alguno.

Finalmente, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado que, en el eventual caso que la fecha de pago del saldo de **PRECIO DE VENTA** financiado con un crédito hipotecario, se vea aplazada o diferida hasta la activación definitiva de las líneas de financiamiento del **PROYECTO** y/o por cualquier otra condición dispuesta por el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO,** cualquier modificación en las condiciones, tasas, fechas, plazos y demás información relevante del crédito hipotecario de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** serán definidas por la entidad financiera elegida voluntariamente por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** estará facultada a establecer los cambios correspondientes en la fecha de pago de saldo de precio del presente Contrato.

5.3 Igualmente, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** también declara que ha sido informado expresamente por **LA VENDEDORA** que, en caso que ésta participe en alguna de las comunicaciones de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** con la entidad financiera, esto, en ningún caso, deberá ser entendido como una responsabilidad o compromiso asumido por **LA VENDEDORA** para que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** obtenga dicho financiamiento bancario ni menos que condicione sus obligaciones contractuales a ello; esto debido a que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer que **LA VENDEDORA** no forma parte de las negociaciones, acuerdos, obligaciones y compromisos contractuales que tiene **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** con la entidad financiera.

5.4 En el caso que financiamiento que opte **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sea mediante la modalidad de pagos en plan ahorro casa, éste se compromete a informar de esto a **LA VENDEDORA**. Sin perjuicio de lo anterior, sea que se haya informado o no de este hecho a **LA VENDEDORA** y al margen de la relación con la entidad financiera, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconoce que todos los abonos que éste haga en una cuenta bancaria que sea de titularidad de **LA VENDEDORA**, serán imputados como parte de pago del **PRECIO DE VENTA** señalado en el presente Contrato.

5.5 Asimismo, en el caso que por decisión de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** éste optara por financiar el pago del saldo del **PRECIO DE VENTA**, a través de una entidad financiera distinta al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconoce expresamente haber sido informado por **LA VENDEDORA** que es muy probable que la entidad financiera escogida, podrá solicitarle como requisito para la aprobación de dicho financiamiento y crédito hipotecario, que **LA VENDEDORA** gestione una Carta Fianza **(en adelante, la "Carta Fianza")** emitida por el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** como garantía del crédito de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** hasta el cumplimiento de la inscripción de una hipoteca en primer rango sobre el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA.**

Estando a lo antes señalado, ambas partes acuerdan que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** será el que pagará el monto de la Carta Fianza, por lo que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para la tramitación y expedición, así como el pago de la tasa de interés, comisiones y demás conceptos que el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** requiera para expedir dicha Carta Fianza. Para estos efectos, **LA VENDEDORA** pondrá en conocimiento de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el monto de la Carta Fianza, el mismo que deberá ser pagado por adelantado por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, salvo que por decisión de **LA VENDEDORA** ésta le otorgue alguna facilidad de pago en cuotas que deberán estar expresadas por escrito.

Sin perjuicio de todo lo antes indicado, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a asumir, antes de su vencimiento, los costos y gastos de las renovaciones sucesivas y cargos adicionales de dicha Carta Fianza ante el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** y hasta la fecha que la entidad financiera elegida por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** libere y devuelva en forma definitiva al **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** dicha Carta Fianza emitida y, de ser el caso, sus renovaciones.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) también declara y reconoce que cualquier pago que haga a **LA VENDEDORA** con relación a la Carta Fianza, no tendrá efectos cancelatorios para el pago del **PRECIO DE VENTA** ni son reembolsables a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, toda vez que **LA VENDEDORA** los destinará para el pago de la Carta Fianza al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**. En el mismo sentido, en caso no se logrará emitir por cualquier causa la referida Carta Fianza, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconoce que su obligación de pago del **PRECIO DE VENTA** en la **FORMA Y PLAZO DE PAGO** según lo señalado en el Anexo II se mantiene vigente, según lo informado en el numeral 5.2 del presente Contrato.

5.6 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que las obligaciones que se han descrito en el numeral 5.5 que anteceden, serán de estricto cumplimiento para **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, en todos los casos que la entidad financiera elegida voluntariamente por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sea diferente al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**, incluso en aquellos casos que **LA VENDEDORA** elija o modifique al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** durante el desarrollo del proyecto.

5.7 Finalmente, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que, en cualquier caso que el incumplimiento de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** de sus obligaciones con la entidad financiera que éste haya elegido, genere una obligación de pago a **LA VENDEDORA**, ejecución de garantía, ejecución de fianza o carta fianza en contra de **LA VENDEDORA**, esto será considerado como un incumplimiento del presente Contrato conforme lo regulado en la cláusula décimo cuarta y dará lugar a la resolución contractual correspondiente; incluso después de la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. En este caso, **LA VENDEDORA** podrá resolver el presente Contrato y vender nuevamente a terceros el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

5.8 En el caso que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** haya accedido a financiar la presente compraventa con Crédito MiVivienda queda informado que el Fondo MiVivienda tendrá a su cargo la evaluación y decisión final de otorgarle, de ser el caso, el beneficio del Bono de Buen Pagador; **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que también le será aplicable todo lo regulado y pactado en los numerales del 5.1 a 5.7.

En este sentido, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado que la entidad financiera y/o el fondo MiVivienda y/o cualquier otra entidad financiera elegida voluntariamente por este, será absoluta y exclusivamente responsable de las decisiones vinculadas a la calificación crediticia y otros requisitos de acceso al crédito y/o bonos, la modalidad de crédito aplicable, el plan de ahorro y sus respectivas cuotas, el score u otros

métodos de evaluación de capacidad crediticia, tasa del crédito, monto de las cuotas y demás condiciones vinculadas al financiamiento bancario, lo que incluye eventuales solicitudes de reinicio de procesos, reevaluación, recalificación y rechazo del otorgamiento del crédito y/o bonos.

SEXTA. – PROCESO DE TITULACIÓN

6.1 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** sobre el proceso de titulación que se seguirá para que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** pueda obtener la inscripción de la propiedad del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en el Registro de Predios de Lima a su nombre. **LA VENDEDORA** declara que el proceso de titulación se encarga de realizar los trámites municipales y registrales de independización del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y solicitar el levantamiento de la hipoteca del **INMUEBLE MATRIZ** que ha sido trasladada y recae inscrita sobre el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** de acuerdo a lo indicado en la cláusula séptima del Contrato. **LA VENDEDORA** se encargará de realizar la gestión de inscripción de **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en el Registro de Predios de Lima en coordinación con la Notaría, salvo que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** disponga lo contrario y decida efectuar por su cuenta la inscripción de su propiedad. Queda entendido que todo pago notarial y registral, así como la obligación de firma de los documentos públicos y privados para lograr dicha inscripción de propiedad, quedan a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

Asimismo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que, indistintamente de la forma de pago elegida por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, para el proceso de Declaratoria de Fábrica, Independización, Reglamento Interno y Levantamiento de hipoteca y, de ser el caso, la inscripción del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en Registros Públicos, **LA VENDEDORA** deberá realizar, previamente, once fases secuenciales, lo que significa que una fase no se puede iniciar sin culminar la anterior.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara haber sido informado que estas fases se realizan para el conjunto de unidades inmobiliarias de **EL PROYECTO**, por lo que, se tramitan en grupo. A continuación, se detallan las once fases antes mencionadas:

Fase 1: Culminación de la construcción.
Fase 2: Trámite de obtención de recepción de obra de Habilitación Urbana, de corresponder a la naturaleza del Proyecto.
Fase 3: Trámite de obtención de certificado municipal de Conformidad de Obra.
Fase 4: Trámite de obtención de certificado de municipal de numeración.
Fase 5: Elaboración de expediente técnico de independización.
Fase 6: Elaboración del Reglamento Interno.
Fase 7: Trámite registral de inscripción de Declaratoria de Fábrica, Numeración, Reglamento Interno e Independización ante los Registros Públicos.
Fase 8: Trámite municipal de independización e inscripción de titularidad de propietarios ante la Municipalidad.
Fase 9: Tramite registral de inscripción de la propiedad de los compradores y la hipoteca de Las entidades financieras, de ser el caso.
Fase 10: Trámite para gestionar la devolución de Cartas Fianzas entregadas por el banco promotor del proyecto.
Fase 11: Levantamiento de hipoteca del **INMUEBLE MATRIZ** y el levantamiento de su traslado en el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA.**

Para el cumplimiento de esta obligación, por el presente documento, **LA VENDEDORA** se obliga a desarrollar los proyectos arquitectónicos, de estructuras, eléctrico, sanitario y

seguridad contra incendios para la edificación del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. Asimismo, de efectuar los trámites para la obtención de la inscripción de la Declaratoria de Fábrica de las obras civiles realizadas de conformidad a los planos arquitectónicos y especificaciones técnicas, y de obtener su conformidad ante la Municipalidad respectiva una vez terminada la declaratoria de fábrica.

Así, **LA VENDEDORA** se encuentra obligada a suscribir todos los documentos que sean necesarios para perfeccionar la transferencia del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, inscribir la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización. **LA VENDEDORA** declara que el plazo para obtener la inscripción de la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización en el Registro de Predios de Lima, será de dos (02) años contados a partir de la fecha de obtención de la Conformidad de Obra, salvo por Causa No Imputable a **LA VENDEDORA** o caso fortuito o fuerza mayor.

Por su parte, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado que es probable que la Municipalidad distrital requiera ejecutar labores de inspección en el Edificio, en las zonas comunes y/o al interior de las unidades inmobiliarias como parte del procedimiento municipal de tramitación y otorgamiento de la Finalización de Obra, Conformidad de Obra, Declaratoria de Fábrica, Numeración, Reglamento Interno, Independización y/o bajas o registro municipal de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. En este sentido, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a permitir el ingreso de los funcionarios municipales encargados de esta labor de inspección y suscribir todos los documentos que sean necesarios para lograr una conclusión satisfactoria de dichos trámites.

SÉPTIMA. – GRAVÁMENES Y CARGAS

7.1 **LA VENDEDORA** declara que las **CARGAS Y GRAVÁMENES** que pesan sobre el **INMUEBLE MATRIZ** y que será trasladada **al INMUEBLE MATERIA DE VENTA** como consecuencia de su independización, son aquellas que se indican en el numeral 4 del Anexo I del presente Contrato.

Sin embargo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado que para el desarrollo de **EL PROYECTO** es posible que **LA VENDEDORA** requiera constituir y/o ampliar las mencionadas **CARGAS Y GRAVÁMENES,** por lo que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** desde ya da su conformidad para ello, comprometiéndose **LA VENDEDORA** a cumplir con el levantamiento de dichas **CARGAS Y GRAVÁMENES** y sus correspondientes ampliaciones de acuerdo lo señalado en el numeral 7.2 siguiente.

7.2 **LA VENDEDORA** declara que, a la fecha de transferencia de propiedad del bien que enajena, no pesará sobre este ningún gravamen, hipoteca, medida judicial o extrajudicial, y en general, ningún acto o contrato que prive, limite o restrinja el derecho de propiedad del bien enajenado; salvo aquellos que figuren inscritos en la partida registral correspondiente como consecuencia del crédito otorgado por el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO,** el cual **EL COMPRADOR** declara conocer y respecto del cual ha sido informado oportunamente.

En ese sentido, **LA VENDEDORA** se obliga a gestionar y obtener el levantamiento de la hipoteca que afecta al **INMUEBLE MATRIZ** y a las partidas independizadas, producto del financiamiento del proyecto, a más tardar dentro del plazo de doce (12) meses contados desde que se cumplan de manera conjunta los siguientes hechos:

a. Se inscriba en el Registro de Predios de Lima la Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno del Proyecto;

b. Se inscriban en el Registro de Predios de Lima el total de compraventas del Proyecto en las partidas independizadas;
c. Se inscriban en el Registro de Predios de Lima el total de las garantías hipotecarias de los clientes del Proyecto a favor del **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO**;
d. Sean devueltas las Cartas Fianzas y sus renovaciones, que fueran otorgadas por el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** en garantía de los préstamos hipotecarios de los clientes del Proyecto que decidieron obtener financiamiento de una entidad financiera distinta al **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** para el pago del precio de venta;
e. Se cumplan los requisitos administrativos del **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** para la emisión de la minuta de levantamiento de hipoteca del **INMUEBLE MATRIZ** y las partidas independizadas.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara haber sido informado de que el plazo y las condiciones antes indicadas son aplicables con independencia de que el pago del **PRECIO DE VENTA** se haya realizado con recursos propios o mediante financiamiento bancario. Asimismo, reconoce que el plazo podrá ampliarse por causa no imputable a **LA VENDEDORA** o por caso fortuito o fuerza mayor.

7.3. **LA VENDEDORA** declara que durante el desarrollo y construcción de **EL PROYECTO**, es probable que las empresas prestadoras de servicios (Enel, Luz del Sur, Sedapal, Calidda, entre otras) requieran la constitución de servidumbres en el **INMUEBLE MATRIZ** para la instalación de sus servicios. **LA VENDEDORA** declara que en este caso también recaerá sobre **el INMUEBLE MATRIZ** una servidumbre a favor de dichas entidades prestadoras de servicios, para cuyos efectos **LA VENDEDORA** suscribirá en forma exclusiva una Escritura Pública con dichas entidades. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** brinda su aceptación y conformidad, y declara haber sido informado que las mencionadas servidumbres serán perpetuas e indefinidas y otorgarán un espacio de uso exclusivo de las entidades prestadoras de servicios.

7.4. **LA VENDEDORA** declara que en caso **EL PROYECTO** cuente con zonas comunes contiguas o zonas de uso exclusivo contiguas: sean departamentos, estacionamientos y/o depósitos, será necesaria la constitución de una servidumbre de paso a través de una Escritura Pública que será suscrita en forma exclusiva por **LA VENDEDORA** y que se presentará ante la Municipalidad y/o Registros Públicos para obtener la Independización de las unidades inmobiliarias. **LA VENDEDORA** declara que en este caso también recaerá sobre el **INMUEBLE MATRIZ** y/o el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** una servidumbre a favor de las unidades inmobiliarias contiguas del mismo **EL PROYECTO**. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** brinda su aceptación y conformidad, y declara haber sido informado que las mencionadas servidumbres serán perpetuas e indefinidas y otorgarán el derecho de paso a los propietarios de las unidades inmobiliarias contiguas del mismo **EL PROYECTO**.

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

8.1 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que, para que se concrete la entrega de **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA** es necesario que se haya edificado previamente **EL PROYECTO** y, para ello, es absolutamente imprescindible que se haya dado inicio a las obras del proyecto, lo cual sucederá en tanto se concrete en forma conjunta:
(i) la preventa o venta de un porcentaje no menor al 30% de las unidades inmobiliaria del proyecto inmobiliario
(ii) la emisión de la Licencia de Edificación por la Municipalidad distrital de lugar en dónde será desarrollado el proyecto inmobiliario.

(iii) la aprobación del **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** de las líneas bancarias, la activación del proyecto y la ratificación de dicha entidad de bancaria para dar inicio a las obras.

8.2. Iniciadas las obras de edificación del proyecto, **LA VENDEDORA** se obliga a entregar a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en la **FECHA DE ENTREGA** señalada en el numeral 3 del Anexo I del presente Contrato.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) y **LA VENDEDORA** acuerdan que dicha **FECHA DE ENTREGA** podrá ser prorrogada unilateralmente por **LA VENDEDORA** hasta un máximo de 90 (noventa) días hábiles. En este caso, **LA VENDEDORA** queda obligada a informar y comunicar la fecha de entrega definitiva por vía escrita o a través de un correo electrónico, con un plazo de anticipación de 30 días calendario a la **FECHA DE ENTREGA**, indicando la fecha de entrega definitiva (en adelante, la **FECHA DE ENTREGA DEFINITIVA**) a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

8.3. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que la **FECHA DE ENTREGA** señalada en el numeral 3 del Anexo I del presente Contrato y/o **FECHA DE ENTREGA DEFINITIVA** se entenderá ampliada y prorrogada por circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor o por causa no imputable a **LA VENDEDORA**, por el tiempo de retraso que hayan ocasionado tales circunstancias y que sea necesario para el inicio, desarrollo y la culminación de las obras o, de ser el caso, para la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**. En particular, sin que la enumeración sea taxativa, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** convienen en que constituyen supuestos no imputables o ajenos a **LA VENDEDORA**, los relacionados a vandalismo, huelgas en el sector construcción, quiebra o insolvencia de algún proveedor o sujeto relacionado a **LA VENDEDORA** y cuya participación incida en el desarrollo del proyecto, desastres naturales, paralizaciones y/o suspensiones de obras, nulidades o suspensiones de anteproyecto, licencias y/o autorizaciones, procedimientos administrativos sancionadores, disposiciones de cuarentena o paralización de actividades por medidas sanitarias y cualquier otra decisión adoptada por entidades gubernamentales, administrativas o judiciales que impidan el normal desempeño y desarrollo del cronograma de la obra de **EL PROYECTO**, modificaciones de la factibilidad de servicios o demoras de instalación y/o dotación de los servicios de agua, desagüe, electricidad, gas y/o el incumplimiento de la Municipalidad correspondiente en expedir la respectiva autorización municipal en la que se otorgue o apruebe el inicio y/o desarrollo de cualquier actividad interna y externa vinculada a las obras de **EL PROYECTO**, el certificado de finalización de obra u otro documento que imposibilite la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**.

8.4. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que, sin excepción alguna, para que dicha entrega se produzca, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá haber pagado previamente en forma completa el **PRECIO DE VENTA** señalado en el Anexo II del presente Contrato y adicionalmente, haber firmado la Escritura Pública que formaliza en presente Contrato y, de ser el caso, el contrato de financiamiento y constitución de hipoteca con la entidad bancaria elegida voluntariamente por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

8.5. **LA VENDEDORA** citará con cinco (5) días hábiles de anticipación por medio escrito u electrónico a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, para efectuar la entrega. En dicha comunicación se señalará la fecha, hora y el lugar de reunión para el acto de entrega, debiendo concurrir **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** necesariamente.

Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no concurriera en dos oportunidades a la reunión programada para la entrega o se rehusara injustificadamente a suscribir el Acta de Entrega, **LA VENDEDORA** citará a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por tercera vez. En esta oportunidad, a fin de dejar constancia de la posible inconcurrencia de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** así como el estado

del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** totalmente terminado y listo para su entrega, **LA VENDEDORA** contratará los servicios de un Notario Público para que haga la constatación de inconcurrencia correspondiente. **LA VENDEDORA** no citará nuevamente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y desde la fecha de la constancia notarial de inconcurrencia, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** será quien asuma plenamente la responsabilidad de comunicar a **LA VENDEDORA** con mínimo cinco (5) días hábiles de anticipación, la fecha en la que estará disponible para recibir el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** de parte de **LA VENDEDORA**.

8.6. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que desde la fecha en que es suscrita el Acta de Entrega por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o, en su defecto, desde la fecha de la constatación notarial de inconcurrencia efectuada por parte del Notario Público, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** asumirá todos los riesgos inherentes al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y debe realizar todos los pagos correspondientes al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, los gastos de mantenimiento, gastos comunes del Edificio, servicios públicos, tributos y demás obligaciones de carácter formal y sustancial que sean atribuibles directa o indirectamente al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** o a su propietario de acuerdo a la legislación vigente. En caso de que se haya tenido que recurrir a la intervención de un Notario Público a que se refiere el numeral 8.5 que antecede, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a reembolsar todos los mencionados gastos a **LA VENDEDORA**.

8.7 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado que de conformidad con el art. 79 de la Ley N° 29571, Código de Protección y defensa del consumidor, al momento de la entrega podrá formular observaciones respecto de **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, las cuales serán consignadas por escrito en un documento suscrito por **LA VENDEDORA**.

8.8. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconoce que ha sido informado por **LA VENDEDORA** sobre lo que a continuación se detalla y, ateniendo a ello, declara expresamente su conformidad y satisfacción para que la entrega se produzca con las características siguientes:

(i) Que, la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** incluye tanto el área exclusiva como el porcentaje de participación en las zonas comunes que le corresponden. En este sentido, la **FECHA DE ENTREGA** incluye también la entrega de dichas zonas comunes, salvo que **LA VENDEDORA** en forma expresa y de manera excepcional, indique por escrito a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** la entrega diferida y posterior de algún equipamiento o ambiente de la zona común.

(ii) Que, la entrega de las llaves de los ambientes de las zonas comunes y las garantías, protocolos y cualquier documento relacionado a los ascensores, cuarto de bombas, y demás equipos instalados en las zonas comunes, será realizada a las Juntas Provisionales que se detallan en la cláusula novena del presente Contrato, a quienes a través de este Contrato se les autoriza para representar a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Dicha entrega se podrá realizar, de ser el caso, con la participación de la empresa de administración del edificio de **EL PROYECTO** referida en la cláusula decima del Contrato.

(iii) Que, es probable que **EL PROYECTO** y, por lo tanto, el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y del área porcentaje de participación en las zonas comunes que le corresponden, no cuente con dotación ni instalación de servicios de agua, desagüe, electricidad y/o gas. Estos servicios que son de cargo y responsabilidad exclusiva de las entidades de servicios y/o concesionarias autorizadas por el Estado Peruano, podrán ser brindados por **LA VENDEDORA** mediante soluciones propias provisionales.

(iv) Que, en los casos que la Memoria del Proyecto indique que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** corresponde a una venta de bien inmueble construido, con obra finalizada, pero sin conformidad de obra ni independización; todas las zonas comunes y

equipamientos entregados previamente a las Juntas Provisionales y/o Junta de Propietarios que se detallan en la cláusula novena del presente Contrato, no tendrán la condición de nuevas ni serán de estreno, al haber sido usadas por los propietarios del Edificio; quienes además serán los únicos responsables de haber cumplido con las condiciones de cuidado y mantenimiento correspondientes para garantizar su funcionamiento y durabilidad.

(v) Que, los planos de instalación de servicios del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** serán entregado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en formato PDF. Asimismo, los planos de instalación de servicios comunes del edificio de **EL PROYECTO** serán entregado a las Juntas Provisionales en formato PDF. En ambos casos, los mencionados planos serán entregados por **LA VENDEDORA**, luego de la emisión de la Conformidad de Obra del edificio de **EL PROYECTO** por parte de la Municipalidad correspondiente.

(vi) Que, **LA VENDEDORA** cuenta con un servicio de posventa que se encuentra integrado por personal idóneo para brindar la recepción y atención de sugerencias, reclamos o solicitudes de servicios.

(vii) Que, por el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y el porcentaje de participación en las zonas comunes que le corresponden, **LA VENDEDORA** ofrece a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** las siguientes garantías según los criterios que a continuación se detallan y que será específicamente establecidos para cada componente o material en el Manual de Uso del Propietario que recibirá **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** al momento de la entrega de la unidad inmobiliaria:

(a) Si son componentes o materiales, la garantía es desde seis (06) meses hasta un (1) año y corre desde la fecha de entrega a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o desde la fecha de acta notarial de inconcurrencia, según sea el caso;

(b) Si son aspectos estructurales, la garantía es de diez (10) años, y corre desde emitido el certificado de conformidad de obra por parte de la Municipalidad.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) y **LA VENDEDORA** acuerdan y realizan las siguientes precisiones respecto a las garantías que esta última otorga al **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en relación con los INMUEBLES:

a. Instalaciones Sanitarias: La garantía de la **VENDEDORA** únicamente aplica y cubre posibles filtraciones (no atoros) en las tuberías empotradas, siempre y cuando **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no haya hecho mal uso o uso inadecuado de estas (tal como arrojar agua hervida o ácidos al desagüe, o instalar termas deficientes que permitan el ingreso de agua caliente a la red de agua fría, o en general todo aquello que pueda dañar las tuberías y el pegamento que las une). Sólo están considerados, dentro de esta garantía, los atoros ocasionados por materiales de construcción utilizados por **LA VENDEDORA**.

b. Instalaciones Eléctricas: La instalación de duchas eléctricas denominadas “de pase” o tipo “ovni” o electrónicas, pueden originar desperfectos o fallas en los sistemas eléctricos, así como en las tuberías, por lo que dichos desperfectos o fallas no son aplicables a, ni son cubiertas por, las garantías que la **VENDEDORA** otorga a **EL(LOS) COMPRADOR(ES).**

c. Fallas estructurales: La garantía otorgada por la **VENDEDORA** a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cubre únicamente rajaduras (no fisuras de tarrajeo, ni de juntas de tabiquería) o hundimientos. Solo están consideradas, dentro de esta garantía, las fisuras originadas por materiales de construcción defectuosos utilizados por la **VENDEDORA.**

EL(LOS) COMPRADOR(ES) y la **VENDEDORA** dejan expresamente establecido que las garantías materia de la presente cláusula no se aplicarán, en ningún caso, a los defectos o fallas asociadas o generadas, directa o indirectamente, por la falta de mantenimiento, mal uso, uso o mantenimiento inadecuado o defectos / fallas de accesorios colocados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o por encargo de este.

En ese sentido, ni la **VENDEDORA** ni los proveedores serán responsables de modo alguno por las fallas o defectos a causa, directa o indirecta, del mal uso, uso inadecuado, mal o indebida manipulación, ni por la falta de mantenimiento preventivo (o mantenimiento inadecuado) de las instalaciones, equipos, bienes o accesorios en los **INMUEBLES** y/o en el **EDIFICIO**.

Ambas partes dejan claramente establecido que cualquier destrucción, deterioro, defecto, desperfecto o daño que sea consecuencia, directa o indirecta, de alguna modificación, ampliación u obra similar efectuada por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o por encargo de este, será responsabilidad exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y, en consecuencia, la garantía que otorga la **VENDEDORA** en este CONTRATO no será aplicable ni cubrirá dicha destrucción, deterioro, defecto, desperfecto o daño.

(viii) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer que los Inmuebles podrán estar sujetos a desperfectos no estructurales o superficiales propios de toda construcción (tales como humedad, fisuras en las paredes, techos y pisos), los que no podrán ser considerados un vicio oculto o que ha 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 los Inmuebles, a efectos de prevenir su deterioro, daño o destrucción.

NOVENA: JUNTAS PROVISIONALES

9.1. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que para efectos de relación con la Empresa Administradora a que se refiere la cláusula octava del Contrato, así como para la entrega indicada en el literal (ii) del numeral 8.8 que antecede, **LA EMPRESA** coadyuvará al procedimiento de elección de las Juntas Provisionales.

9.2. Las Juntas Provisionales son conformadas con mínimo dos (2) y máximo tres (3) propietarios de la edificación del cual forma parte el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y podrán representar a los propietarios únicamente hasta la fecha en que el Reglamento Interno sea inscrito en el Registro de Predios de Lima.

9.3. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** acepta y delega en **LA VENDEDORA** la convocatoria de todos los propietarios para la elección de las Juntas Provisionales.

9.4. En el supuesto que después de dos (02) convocatorias no se haya podido elegir a las Juntas Provisionales, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** acepta que **LA VENDEDORA** procederá a realizar la entrega de las llaves de los ambientes de las zonas comunes y las garantías, protocolos y cualquier documento relacionado a los ascensores, cuarto de bombas, y demás equipos instalados en las zonas comunes, a la empresa administradora; dejando el respectivo registro fotográfico y/o fílmico, según se considere los más adecuados. A partir de dicha fecha, la responsabilidad por el mantenimiento y buen funcionamiento de dichos bienes y áreas comunes, pasaran a ser responsabilidad de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y de los propietarios.

DECIMA: FORMALIZACIÓN, GASTOS, TRIBUTOS, SERVICIOS Y ADMINISTRACIÓN

10.1. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** tiene la obligación de realizar los trámites y suscribir los documentos que permitan la inscripción del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en la Municipalidad del Distrito donde se encuentre ubicado¸ sin perjuicio de la gestión que haga **LA VENDEDORA** el ejercicio del poder a que se refiere la cláusula vigésimo tercera de El Contrato.

10.2. Le corresponden a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** los gastos notariales y registrales para la formalización del presente Contrato. En el caso del impuesto de alcabala que pudiere gravar la transferencia de propiedad del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** o su constancia de inafectación, esto también estará a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Igualmente, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá pagar los tributos, servicios, y cualquier monto facturado por el consumo de agua, luz y gas – de ser el caso - a partir de la fecha del Acta de Entrega o fecha de constatación notarial conforme lo señalado en la cláusula octava del presente Contrato.

Con relación al impuesto al valor del patrimonio predial, de acuerdo a la Legislación Vigente **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se hará cargo de dicho impuesto a partir del 1° de enero del ejercicio anual siguiente a la fecha de entrega física del inmueble objeto del presente; sin embargo, estará afecto a los otros tributos municipales, tales como arbitrios y otros servicios municipales a partir de la fecha de recepción del bien inmueble que conste del Acta de Entrega o fecha de constatación notarial conforme lo señalado en la cláusula octava del presente contrato. También deberá pagar el costo de mantenimiento del Edificio y otros gastos relacionados al **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** incluidas sus áreas y zonas comunes; cuyo monto, a prorrata, le corresponderá pagar como nuevo propietario, a partir del mes siguiente de la fecha del Acta de Entrega o fecha de constatación notarial conforme lo señalado en la cláusula octava del presente contrato.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara haber sido informado que, a la fecha de entrega, es probable que la titularidad de estos tributos, servicios, y cualquier monto facturado por el consumo de agua, luz y gas – de ser el caso – se encuentre a nombre de **LA VENDEDORA**. Sin perjuicio de ello, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** asume la obligación de pagar todos los conceptos anteriores sin importar la titularidad contenida en los recibos o solicitudes de pago. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que en ningún caso la falta de cambio de titularidad será condición para que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se exima de sus obligaciones de pago.

10.3 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** durante el desarrollo de **EL PROYECTO** existen circunstancias ajenas a su gestión que pueden generar retrasos en la instalación definitiva de los servicios de agua, desagüe, luz, gas y otros servicios que se encuentran mencionados en la Memoria del Proyecto. **LA VENDEDORA**, informará de estas circunstancias en caso dichos retrasos impacten en una fase del desarrollo del proyecto en el proceso de titulación que se describe en la cláusula sexta del Contrato.

10.4 En caso de que la MEMORIA DEL PROYECTO indique que éste ha considerado la instalación de gas natural, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado por **LA VENDEDORA** que el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** le será entregado con la instalación interna de redes de gas natural e instalación de redes en las zonas comunes, sin incluir la acometida (Instalaciones que permiten el Suministro de Gas Natural desde las redes de Distribución hasta las Instalaciones Internas. La Acometida tiene entre otros componentes: los equipos de regulación, el medidor, la caja o celda de protección, accesorios, filtros y las válvulas de protección). Sin perjuicio de esto, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara que ha sido informado por **LA VENDEDORA** que corresponden instalar la acometida y pagar a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** los derechos de trámite y conexión domiciliaria, los gastos por adecuación y reconversión de artefactos y/o

electrodomésticos a gas natural, los gastos de instalación de ducto de gas, el pago de consumo y cualquier otro pago relacionado al Gas Natural.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) y **LA VENDEDORA** declaran que el suministro del gas estará sujeto a las autorizaciones y procedimientos de la empresa de Gas Natural, y que en caso no existan redes públicas de gas en la zona donde se desarrolla **EL PROYECTO**, los trámites, gastos y obras que sean necesarios para la habilitación de dichas redes, así como para su conexión con las redes internas de gas serán asumidas y estarán a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o, de ser el caso, en coordinación con la Junta de Propietarios. En ningún caso, **LA VENDEDORA** se encuentra obligada a asumirlos.

10.5 Queda asimismo establecido que cualquier tributo sea impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulte afecto el bien materia de este contrato, que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, será de responsabilidad de quien mande la autoridad respectiva.

10.6 La entidad encargada del servicio de administración del edificio de **EL PROYECTO** será designada y contratada por **LA VENDEDORA**, por costo, riesgo y cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por un periodo mínimo de (12) doce meses y hasta la conformación de la Junta de Propietarios de **EL PROYECTO**. En ese sentido, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza a **LA VENDEDORA** a suscribir, en su nombre y representación, el contrato respectivo con la entidad encargada del servicio de administración y que dicha entidad participe en la entrega que se hará a las Juntas Provisionales según lo regulado en el numeral 8.6 de la cláusula octava del Contrato. Luego del cumplimiento de los doce (12) primeros meses, corresponderá a la Junta de Propietarios o a las Juntas Provisionales ratificar a dicha entidad de administración o designar otra nueva bajo su costo y riesgos.

Asimismo, se deja expresa constancia que el pago mensual de los servicios de la empresa de administración estará a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** desde la fecha de entrega y **LA VENDEDORA** únicamente pagará por las unidades no entregadas. En los casos que el **PROYECTO** contemple el desarrollo de etapas, el pago que le corresponde a **LA VENDEDORA** es únicamente de las unidades inmobiliarias de la correspondiente etapa del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** y las zonas reservadas para las futuras etapas no serán computadas para el cálculo de pago del servicio de administración ni de ningún servicio o pago que deba prorratearse con **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o las Juntas Provisionales o la Junta de Propietarios.

DÉCIMO PRIMERA. – MODIFICACIONES E INGRESO A LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

11.1 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).

11.2 **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 entrega.

11.3 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 octava, 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).

11.4 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 SEGUNDA – OBLIGACIONES DEL VENDEDOR:

LA VENDEDORA se obliga a:

a) Realizar todas las actividades necesarias para que el bien objeto de la prestación a su cargo llegue a tener existencia en el plazo pactado en cláusula octava.
b) Entregar el bien objeto de la prestación a su cargo en fecha pactada en cláusula octava.
c) Realizar todos los actos y a suscribir todos los documentos que sean necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien objeto de transferencia del presente contrato. (declaratoria de fábrica, independización de las secciones inmobiliarias e inscripción de reglamento interno)
d) Entregar todos los documentos relativos a la propiedad y uso del bien objeto de la prestación a su cargo, en los que conste estar libre de gravámenes y adeudos de cualquier índole.

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

13.1 Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga expresamente a lo siguiente:

a) Firmar el Acta de Entrega, en la oportunidad y forma establecidas en la cláusula octava del presente Contrato.
b) Suscribir la Escritura Pública que origine el presente Contrato en un plazo que no podrá exceder quince (15) días calendario adicionales a la fecha en que se pactó el vencimiento de la última cuota de pago establecida en el Anexo II.
c) Tramitar, declarar y pagar a su costo y cuenta el Impuesto de Alcabala hasta obtener la constancia expedida por el Servicio de Administración Tributaria correspondiente o, de lo contrario, obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, entregándola al Notario Público como requisito indispensable para la inscripción del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en los Registros Públicos.
d) Cancelar el **PRECIO DE VENTA** del inmueble conforme a la **FORMA Y PLAZO DE PAGO** establecidos en este Contrato, comprometiéndose a realizar los pagos de manera bancarizada, de forma directa y sin mediar pago de terceros a su favor, debiendo acreditar a **LA VENDEDORA** los medios de pago correspondientes.
e) Proporcionar la información y suscribir todos los documentos necesarios que solicite **LA VENDEDORA** y/o el **BANCO PROMOTOR DEL PROYECTO** para la obtención del desembolso del crédito hipotecario, enviando los documentos completos requeridos con al menos sesenta (60) días de anticipación a la fecha pactada para la cancelación del **PRECIO DE VENTA**. Asimismo, ejecutar los trámites y asumir los gastos correspondientes, incluyendo la tramitación, obtención, renovación y devolución de la eventual Carta Fianza en caso de financiamiento con una entidad distinta al **BANCO PROMOTOR**. Obtenido el crédito hipotecario, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a cumplir las obligaciones asumidas frente a dicha entidad, incluyendo el pago de cuotas en el plazo y forma

convenidos.

f) Mantener un perfil crediticio y capacidad de endeudamiento positivos que le permitan calificar adecuadamente para el tipo de financiamiento pactado en la cláusula cuarta del presente Contrato. En caso de haberse acogido al **PLAN AHORRO CASA**, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a pagar las cuotas solicitadas por el banco, en las fechas y maneras que dicha entidad especifique, así como el cumplimiento de las acciones que éstos indiquen con el fin de mantener y/o mejorar su perfil crediticio.

g) En caso de haber accedido a un Crédito MiVivienda con beneficio del Bono de Buen Pagador, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se compromete a brindar, por un plazo de dos (2) años, la información periódica de consumos conforme a lo estipulado en la cláusula vigésimosexta del presente Contrato.

h) Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la transferencia del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, así como los que generen la inscripción del dominio a su favor tanto en Registros Públicos como en la Municipalidad del distrito correspondiente.

i) Asumir los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, tales como costos de cartas y constataciones notariales, en caso de no concurrir a la citación para la entrega conforme a la cláusula octava. Esta obligación incluye reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos notariales y registrales que esta hubiera asumido por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** para la inscripción en Registros Públicos. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer que es condición previa y determinante para la entrega del inmueble el cumplimiento de dicho reembolso.

j) Asumir el pago del impuesto predial, arbitrios municipales, servicios de agua, luz, mantenimiento del edificio y demás gastos vinculados al inmueble desde la fecha de entrega, incluyendo el servicio de gas, en proporción a su participación como propietario. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado que, a la fecha de entrega, los servicios pueden encontrarse a nombre de **LA VENDEDORA**, comprometiéndose a realizar el cambio de titularidad ante las entidades correspondientes, sin que la falta de dicho cambio lo exonere del cumplimiento de sus obligaciones de pago.

k) Cumplir y someterse estrictamente a lo que se establezca en el Reglamento Interno del Edificio, las Normas de Convivencia y el Manual del Propietario, que serán elaborados por **LA VENDEDORA**

DECIMO CUARTA: CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR Y CAUSA NO IMPUTABLE.

14.1. Para efectos de las obligaciones pactadas en el presente Contrato, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que no serán responsables por los incumplimientos que ocurran por causa de un evento de caso fortuito o fuerza mayor de acuerdo a lo establecido en el artículo 1315° del Código Civil.

14.2. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** también acuerdan que todos los plazos previstos en este Contrato para el cumplimiento de las obligaciones de **LA VENDEDORA** serán prorrogados en forma automática cuando medien eventos de caso fortuito o fuerza mayor o Causa No Imputable a **LA VENDEDORA**.

Entre los eventos se considerarán a los siguientes, sin que la lista sea limitativa, sino meramente enunciativa: casos fortuitos, casos de fuerza mayor, vandalismo, huelgas en el sector construcción, quiebra o insolvencia de algún proveedor o sujeto relacionado a **LA VENDEDORA** y cuya participación incida en el desarrollo del proyecto, desastres naturales, paralizaciones y/o suspensiones de obras, nulidades o suspensiones de anteproyecto, licencias y/o autorizaciones, procedimientos administrativos sancionadores, disposiciones de cuarentena o paralización de actividades por medidas sanitarias y cualquier otra decisión

adoptada por entidades gubernamentales, administrativas o judiciales que impidan el normal desempeño y desarrollo del cronograma de la obra de **EL PROYECTO**, modificaciones de la factibilidad de servicios o demoras de instalación y/o dotación de los servicios de agua, desagüe, electricidad, gas y/o incumplimiento de la Municipalidad correspondiente en expedir la respectiva autorización municipal en la que se otorgue o apruebe el inicio y/o desarrollo de cualquier actividad interna y externa vinculada a las obras de **EL PROYECTO**, el certificado de finalización de obra u otro documento que imposibilite la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA.**

14.3 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que, si por circunstancias propias del financiamiento del proyecto y/o condiciones sobrevinientes adversa de mercado, no fuera posible continuar con la relación contractual o, se debiera interrumpir la ejecución del proyecto o cualquier etapa del proyecto materia del presente contrato, se resolverá el Contrato de mutuo acuerdo, bastando para ello una comunicación a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** informándole de la situación de conformidad con lo establecido en al artículo 1586° del Código Civil. En este único supuesto, **LA VENDEDORA** devolverá a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cualquier importe que hubiese recibido por la presente compraventa más los intereses legales por el tiempo transcurrido en un plano no mayor a treinta (30) días hábiles.

DÉCIMA QUINTA. – MORA, INTERESES, APLICACIÓN DE PENALIDADES Y RESOLUCIÓN DE CONTRATO

15.1 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que el atraso en el pago de cualquiera de los montos referidos en el Anexo II, ocasionará automáticamente la constitución en mora de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sin necesidad de intimación por parte de **LA VENDEDORA**; y como consecuencia, se cobrarán los intereses compensatorios y moratorios más altos permitidos por la legislación nacional referida al pago de intereses que se encuentre vigente. Los intereses compensatorios y moratorios se devengarán hasta la fecha en que se haga efectivo el pago total de lo adeudado, incluyendo los intereses generados. Sin perjuicio de lo establecido en éste párrafo, las partes dejan constancia que con dicho retraso en el pago, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** incurrirá en incumplimiento de las obligaciones del presente Contrato al no realizar el pago en la fecha señalada, pudiendo **LA VENDEDORA** dar por vencidos todos los plazos para el pago de las demás cuotas y cobrar íntegramente el saldo de precio adeudado y/o resolver el Contrato de acuerdo a lo prescrito en los siguientes numerales de la presente cláusula décimo quinta de este documento.

15.2 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** detalladas en el Contrato constituirá causal y facultará a **LA VENDEDORA** a resolverlo, quien remitirá a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** una carta notarial requiriendo su cumplimiento y otorgándole un plazo de quince (15) días calendario para ello; en cuyo caso contrario el contrato quedará resuelto.

Igualmente, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que, en caso de incumplimiento de pago por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, este podrá ser reportado negativamente a una central de riesgo a nivel nacional.

15.3 No obstante lo pactado en la cláusula 15.1 y 15.2, **LA VENDEDORA** podrá, resolver el Contrato en forma automática y de pleno derecho de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, sin necesidad de requerimiento previo, en cualquiera de los siguientes supuestos específicos, que a continuación se detallan:

a) Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no cumple con pagar cualquiera de las cuotas del **PRECIO DE VENTA** según **LA FORMA Y PLAZO DE PAGO** establecidos en el presente Contrato y ha completado treinta (30) días calendario de atraso contados desde el día siguiente de la fecha de pago sin haber pagado el total de lo adeudado y los intereses que corresponde según lo pactado en el presente Contrato. Con la firma de las partes en la Escritura Pública que la presente minuta origine, se entiende no ejercida la resolución contenida en el presente literal a) y/o ratificada la compraventa.

b) Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no cumple con pagar cualquiera de las cuotas del **PLAN AHORRO CASA**, así como cualquiera de las reprogramaciones o aplazamientos pactados con la entidad financiera y/o **LA VENDEDORA**. Asimismo, si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** modifica por cualquier causa su perfil, historial, score o calificación crediticia ante la entidad financiera elegida por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** para el financiamiento del precio de venta.

c) Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se niega a firmar la Escritura Pública dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a la comunicación notarial respectiva que envíe para dichos efectos **LA VENDEDORA**.

d) Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no cumple con enviar o enviar incompletos los documentos requeridos por la entidad financiera, para obtener el financiamiento bancario para el pago del saldo de precio. Asimismo, si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no cumple con ejecutar los trámites y asumir los gastos que generen para **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, en caso que éste haya decidido obtener un financiamiento bancario para el pago del precio de venta y/o no cumple con todas las obligaciones del contrato suscrito con dicha entidad y/o no cumple con pagar las cuotas de dicha deuda en el plazo y forma convenidos, generándose una obligación de pago a **LA VENDEDORA**, ejecución de garantía, ejecución de fianza o carta fianza en contra de **LA VENDEDORA**.

Este literal d) únicamente podrá ser aplicado por **LA VENDEDORA** hasta la fecha de inscripción de la garantía hipotecaria en primer rango a favor de la entidad financiera a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en el Registro de Predios de la Oficina Registral correspondiente.

Para la Resolución bastará que **LA VENDEDORA** dirija una comunicación al domicilio de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** indicado en el presente Contrato, en la que haga conocer su decisión de hacerse valer de la presente cláusula resolutoria.

15.4 En el caso en que **LA VENDEDORA** resuelva este Contrato conforme a lo señalado en el numeral 15.2 y 15.3 de esta Cláusula, tendrá derecho al pago de una penalidad equivalente al treinta por ciento (30%) del monto total pagado por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Para estos efectos, **LA VENDEDORA** tendrá derecho a retener los importes pagados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** hasta alcanzar el monto antes referido, debiendo devolver el remanente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** –en caso corresponda- dentro de los (60) días calendario, siguientes a la resolución.

15.5 En el caso que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** desista del presente contrato, deberá comunicar tal decisión a **LA VENDEDORA** mediante carta cursada con una anticipación no menor de quince (15) días **a LA VENDEDORA** para formalizar su desistimiento. En este caso, las partes acuerdan que **LA VENDEDORA** tendrá derecho al pago de una penalidad equivalente al treinta por ciento (30%) monto total pagado por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Para estos efectos, la Vendedora tendrá derecho a retener los importes pagados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** hasta alcanzar el monto antes referido, debiendo devolver el remanente a **EL(LOS)**

COMPRADOR(ES) –en caso corresponda- dentro de los (60) días calendario, siguientes al documento que formaliza el desistimiento.

15.6 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA** acuerdan que el hecho de que **LA VENDEDORA** no opte por la resolución del Contrato de acuerdo con lo establecido en los numerales 15.2 y 15.3 anteriores, no significará que ha renunciado a tal derecho ni al cobro de intereses moratorios regulado en el numeral 15.1, los mismos que se devengan desde el día siguiente de la fecha de vencimiento de las cuotas.

15.7 Adicionalmente, en caso se produzca la resolución por cualquiera de las causales de la presente clausula, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara haber sido informado que **LA VENDEDORA** estará facultada para cobrar y/o retener de la suma abonada hasta la fecha el monto correspondiente a cualquier promoción comercial, beneficio, bonos, premios por campañas, regalos, cortesías, bonificaciones y cualquier otra adicional que pueda recibir **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, así como los obsequios entregados al adquirir el **INMUEBLE MATERIA DE VENTA**, sin perjuicio de la penalidad pactada.

15.8 Producida la resolución por cualquiera de las causales de la presente cláusula décimo quinta, el Contrato quedará sin efecto, debiendo las partes proceder a restituir sus respectivas prestaciones, con excepción de las penalidades que se hayan pactado. **LA VENDEDORA** quedará liberada de la entrega del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** o reasumirá el dominio y posesión del mismo, según sea el caso.

Resuelto el Contrato por cualquier circunstancia, **LA VENDEDORA** queda en completa libertad para disponer del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA** en la forma que juzgue conveniente, no teniendo **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en ese caso, nada que reclamar frente a **LA VENDEDORA** por concepto de la posesión o propiedad del **INMUEBLE MATERIA DE VENTA.**

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

16.1 **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.**

16.2 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.

16.3 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 DE LA UNIDAD INMOBILIARIA**, 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.

16.4 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 1260° del Código Civil. Siendo ello así y de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1288° y 1289° 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 ilegitima descritas en el párrafo anterior.

16.5 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 920° 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 SÉPTIMA. - BUENA FE Y COMÚN INTENCIÓN DE LAS PARTES

17.1 **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.

17.2 **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 OCTAVA. – SERVICIOS COMUNES E INDEPENDIENTES

18.1 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.

18.2 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.

DÉCIMO NOVENA. – PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

19.1 **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta bajo juramento, a la suscripción del presente contrato, que los recursos que componen su patrimonio (recursos utilizados para la adquisición del inmueble materia del presente contrato de compraventa) no provienen de lavado de activos,

financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita. para efectos de lo anterior, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza expresamente a **LA VENDEDORA**, para que, en caso lo considere oportuno, consulte los listados, sistemas de información y bases de datos a los que haya lugar y, de encontrar algún reporte, **LA VENDEDORA** procederá a adelantar las acciones contractuales y/o legales que correspondan.

VIGÉSIMA. – ANUNCIOS PUBLICITARIOS

Por medio del presente documento, las partes dejan expresa constancia que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** comprende y ha sido informado por **LA VENDEDORA** que, en tanto mantiene unidades inmobiliarias por vender en **EL PROYECTO**, se requiere tener accesos para actividades de índole comercial, por lo que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara conocer y aceptar anticipadamente, así como comprometerse y obligarse a lo siguiente:

a) Permitir y autorizar con su firma en el presente contrato, sin impedir, limitar o condicionar de ninguna manera, que **LA VENDEDORA** pueda efectuar labores de promoción, difusión y marketing necesarios para la venta de dichas unidades en **EL PROYECTO**. En tal sentido, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se compromete a no obstaculizar la colocación de publicidad, módulo de ventas, branding y otras piezas publicitarias que **LA VENDEDORA** considere necesarias para la debida difusión y promoción de **EL PROYECTO**, ya sea en el Lobby, zonas comunes, las paredes o rejas perimetrales, terrazas disponibles en la fachada o cualquier otra zona del Edificio. Para estos efectos, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconoce que **LA VENDEDORA** no estará obligada a pagar suma alguna ni a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, ni a las Juntas Provisionales, ni a la Junta de Propietarios definitiva para ejecutar la promoción, ventas, difusión y marketing mencionados.

b) Permitir y autorizar con su firma en el presente contrato, sin impedir, limitar o condicionar de ninguna manera, que **LA VENDEDORA** pueda acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de **LA VENDEDORA** en **EL PROYECTO** y que estas sean destinadas a elección de **LA VENDEDORA** y puedan mantenerse destinados por ella para departamento piloto, sala de venta y/o unidades inmobiliarias para venta.

c) Permitir y autorizar con su firma en el presente contrato, sin impedir, limitar o condicionar de ninguna manera, que **LA VENDEDORA** pueda acceder a las unidades comunes, zonas comunes, instalaciones comunes y demás áreas del Edificio, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico a las Juntas Provisionales por única vez la lista de nombre de personas que **LA VENDEDORA** tiene asignadas para dicho fin. Estas personas tendrán además la facultad de ingresar a **EL PROYECTO** acompañados de potenciales compradores.

d) Permitir y autorizar con su firma en el presente contrato, sin impedir, limitar o condicionar de ninguna manera, que **LA VENDEDORA** pueda acceder a las unidades inmobiliarias de propiedad de **LA VENDEDORA** y zonas comunes en **EL PROYECTO** para su entrega a los nuevos propietarios, sin restricción mayor que únicamente comunicar por escrito o por correo electrónico a las Juntas Provisionales por única vez la lista de nombre de personas que **LA VENDEDORA** tiene asignadas para dicho fin. Estas personas tendrán además la facultad de ingresar a **EL PROYECTO** acompañados de los nuevos propietarios.

VIGÉSIMO PRIMERA. - CONSENTIMIENTO PREVIO

21.1 De conformidad con lo establecido en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 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.

21.2 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 SEGUNDA - AUTORIZACIÓN PARA RECOPILACIÓN Y USO DE DATOS PERSONALES

22.1 Mediante la presente cláusula, **LA VENDEDORA** cumple con informar a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** que los datos personales proporcionados quedan incorporados al banco de datos de "Clientes" de **LA VENDEDORA** y que **LA VENDEDORA** utilizará dicha información para efectos de la gestión de los productos y/o servicios solicitados y/o contratados (incluyendo evaluaciones financieras, procesamiento de datos, formalizaciones contractuales, cobro de deudas, gestión de operaciones financieras y remisión de correspondencia, entre otros), la misma que podrá ser realizada a través de terceros proveedores de servicios que actúan en calidad de encargados de tratamiento. Dichos terceros tendrán acceso a los datos personales en la medida estrictamente necesaria, conforme a las medidas de seguridad establecidas para el efecto.

22.2 **LA VENDEDORA** se compromete a proteger estos bancos de datos y sus tratamientos con todas las medidas de índole técnica y organizativa necesarias para garantizar su seguridad y evitar la alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. De tal forma que **LA VENDEDORA** ha adoptado los niveles de seguridad y protección de datos legalmente requeridos, e instalado todos los medios y medidas técnicas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos personales o información confidencial.

22.3 Por tanto, mediante la suscripción del presente documento, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**:

22.3.1 Autoriza a **LA VENDEDORA** a utilizar sus datos personales (incluyendo datos sensibles) proporcionados a la vendedora, aquellos que pudieran encontrarse en fuentes accesibles para el público o los que hayan sido válidamente obtenidos de terceros; para tratamientos que supongan desarrollo de acciones comerciales, realización de estudios de mercado, elaboración de perfiles de compra y evaluaciones financieras, la remisión, directa o por intermedio de terceros (vía medio físico, electrónico o telefónico) de publicidad, información, obsequios, ofertas y/o promociones (personalizadas o generales) de productos y/o servicios de la vendedora y sus socios estratégicos. Para tales efectos, el titular de los datos personales autoriza a la vendedora la cesión, transferencia y/o comunicación de sus datos personales, a dichas empresas y entre ellas.

22.3.2 Declara conocer que la suscripción de la presente autorización es de carácter libre y voluntaria y que, por tanto, no condiciona el otorgamiento y/o gestión de ninguno de los productos o servicios ofrecidos por **LA VENDEDORA**.

22.4. Los datos personales proporcionados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se conservarán hasta que resulten necesarios para mantener la relación comercial y para cumplir con las obligaciones legales derivadas de la misma.

22.5. **LA VENDEDORA** informa a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** que puede revocar la autorización a la que se refiere el 22.3. en cualquier momento, así como ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición para el tratamiento de sus datos personales. para ejercer estos derechos, o cualquier otro previsto en las normas referidas a la protección de sus datos personales, deberá remitir su solicitud escrita a **LA VENDEDORA**, por cualquiera de los canales habilitados para atención al cliente.

VIGÉSIMO TERCERA. – OTORGAMIENTO DE PODERES

23.1 Por medio del presente acto, las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el registro de la propiedad inmueble de la transferencia de propiedad del inmueble en favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**; así como, de la hipoteca y la emisión-en caso lo solicite el banco al registro de predios de la oficina registral competente- del título de crédito hipotecario negociable ("tchn"), así también, posterior a la transferencia, el cambio de titularidad de servicios e impuesto predial.

En ese sentido, por el presente acto **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** otorga poder irrevocable al amparo de lo previsto por el artículo 153° del código civil, a favor de **LA VENDEDORA**, y en la persona JORGE RICARDO PRÍAS MONTENEGRO, identificado con DNI N° 10798796 a quien en adelante se le denominará **EL APODERADO** para que, en nombre y representación de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, indistinta o conjuntamente de ser el caso, puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:

23.1.1. Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble en el trámite de inscripción de la compra-venta del inmueble y/o de la hipoteca y/o levantamiento de hipoteca que recaiga sobre este a favor de la entidad bancaria, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión, aclaración, ratificación, modificación y/o corrección de los nombres y apellidos de las partes, denominación del inmueble, así como de la partida registral en la que se encuentra inscrito como bien independiente y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir y/o otorgar a nombre y representación de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cualquier documento público y/o privado, así como minutas y/o escrituras públicas modificatorias, aclaratorias y/o ratificatorias que se requieran. A tal efecto, **EL APODERADO** podrá suscribir unilateralmente cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca sobre el inmueble a favor de la entidad bancaria que financie la adquisición del mismo, hasta por un monto equivalente al gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del contrato de crédito hipotecario otorgado por dicha entidad, incluso bajo el modelo establecido por esta.

23.1.2. 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 del inmueble. Asimismo, efectuar todos los actos necesarios para la formalización e inscripción del levantamiento de la hipoteca matriz en la partida del inmueble. Luego de la conformidad de obra del proyecto, siempre que **EL APODERADO** lo considere necesario y sin que ello constituya una obligación, presentarse ante la municipalidad distrital competente para declarar e inscribir (dar de baja y alta) el inmueble y para registrar como propietario a **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 del inmueble, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios

correspondientes en los que se incluya la declaración jurada de autovalúo (HR y PU) y la constancia de no adeudo.

23.1.3. Asimismo, en los casos que sea necesario y se requiera para la continuidad del proyecto, **EL APODERADO** también estará facultado para presentarse ante las entidades prestadoras de los servicios públicos de agua, luz y gas natural, tales como Sedapal, Luz del Sur, Enel, Cálidda, y cualquier otra entidad que se requiera, a fin de gestionar la inscripción de la titularidad de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sobre los suministros del inmueble.

23.1.4. 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 gestionar la emisión de la constancia de inafectación del mismo, 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.

23.1.5. 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.

23.1.6. Delegar cualquiera de los poderes otorgados y reasumirlos cuando considere conveniente. Los mismos podrán ser delegados por **EL APODERADO** a terceros

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

Los gastos ocasionados por la ejecución de la presente cláusula correrán a cuenta y cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa del inmueble. Asimismo, se deja expresa constancia que este poder no exonera a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad a su nombre en los Registros Públicos de Lima.

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **EL APODERADO** no asume responsabilidad en caso de no optar por las facultades que por esta cláusula se le concede.

VIGESIMO CUARTA.- CESION DE POSICION CONTRACTUAL

24.1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1435 del Código Civil **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** presta su consentimiento anticipado a fin de que el presente contrato sea cedido por **LA VENDEDORA** a favor de otra empresa de su grupo económico.

24.2. La cesión de posición contractual surtirá efectos frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha en que le sea comunicado, entendiéndose que a partir de tal fecha los derechos y obligaciones de cargo de **LA VENDEDORA** conforme al presente contrato, serán de cuenta y cargo de la sociedad cesionaria. No siendo necesario el cumplimiento de algún otro

requisito formal en virtud de lo declarado por el Comprador en el numeral 24.1 de esta cláusula.

24.3. Del mismo modo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** da su consentimiento anticipado a fin de que **EL INMUEBLE MATERIA DE VENTA** o el terreno matriz sobre el que se ejecuta el **PROYECTO** sea transferido a favor de la sociedad que designe **LA VENDEDORA**. La transferencia deberá realizarse única y exclusivamente a favor de la sociedad que resulte cesionaria del presente contrato conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores. La carta notarial en la que se informe la cesión de posición contractual conforme a la presente cláusula deberá asimismo informar la realización de la transferencia según lo dispuesto en el presente párrafo.

24.4. Una vez producida la cesión de posición contractual, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a suscribir los documentos públicos y/o privados que sean solicitados por **LA VENDEDORA** a fin de dejar constancia de dicha cesión.

24.5. **LA VENDEDORA** deja constancia que, debido a los costos administrativos y tributarios involucrados, es política de la empresa no prestar su consentimiento para que el Comprador pueda realizar una cesión de posición contractual a favor de terceros; precisándose que, conforme a ley, este último siempre tendrá expedita la posibilidad de suscribir con el tercero interesado una compraventa de bien futuro, bajo su cuenta y riesgo.

24.6. En el supuesto excepcional que **LA VENDEDORA** esté dispuesta a aceptar que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** realice una cesión de posición contractual a favor de un tercero, este último deberá de pagar a favor de **LA VENDEDORA**, como contraprestación por la suscripción del contrato de cesión de posición contractual, la diferencia entre el precio que pagó **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la compra de los Inmuebles, respecto del precio que al momento de realizar la cesión, se indique en la lista de precios vigente de **LA VENDEDORA** para las unidades inmobiliarias equivalentes que todavía se encuentren a la venta.

24.7. En el supuesto que no queden unidades inmobiliarias equivalentes a la venta, se podrá calcular el precio a pagar, a decisión de **LA VENDEDORA**, de cualquiera de las siguientes maneras: (i) se tomará como referencia el valor del metro cuadrado (incluido el I.G.V) al que se haya vendido la última unidad inmobiliaria equivalente del proyecto; o, (ii) se tomará como referencia el valor del metro cuadrado (incluido el I.G.V) al que se haya vendido la última unidad inmobiliaria del proyecto.

24.8. Se deja constancia que en el supuesto que **LA VENDEDORA** acepte suscribir la cesión de posición contractual solicitada por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, al otorgarse la cláusula adicional de cesión de posición contractual, se deberá de elevar a escritura pública el presente documento, así como la mencionada cláusula adicional. En todos los casos, los costos notariales deberán de ser asumidos por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y/o por el tercero interesado.

VIGÉSIMO QUINTA. – SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para efectos de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución del presente contrato, las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima señalando como sus domicilios los consignados en el exordio del presente documento.

En todo lo que no se haya pactado en el presente, las partes se someten a lo establecido a las normas del Código Civil y las que se apliquen supletoriamente al caso.

VIGÉSIMO SEXTA. – DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

26.1. Todas las notificaciones, solicitudes y cualquier otra comunicación que sean requeridas o puedan ser enviadas en virtud de este Contrato deberán ser enviadas por escrito a las direcciones de domicilio y/o cuenta de correo electrónico: evalencia@frontera.pe y emeneses@frontera.pe señaladas en este Contrato.

26.2 La modificación del domicilio y/o cuenta de correo electrónico o de los datos de cualquiera de las partes solamente producirá efectos en tanto haya sido comunicada por escrito a la otra parte con una anticipación no menor de diez (10) días calendarios a la fecha en que deba producirse el cambio de domicilio o cuenta de correo electrónico.

26.3 En caso no se cumpliera con cualquiera de los requisitos señalados en el párrafo anterior, el cambio de domicilio, cuenta de correo electrónico o de datos no surtirá ningún efecto y no será oponible a las partes. En este supuesto, todas las comunicaciones y notificaciones deberán remitirse a las direcciones señaladas en este Contrato, considerándose válidas y eficazmente realizadas.

VIGÉSIMO SÉPTIMA. - GASTOS Y COSTOS NOTARIALES Y REGISTRALES DE LA INSCRIPCIÓN DE LA COMPRAVENTA

Todos los gastos y costos que ocasione el otorgamiento de la escritura pública que origine el presente, así como el de su inscripción en el registro de la propiedad inmueble serán de cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, conforme a ley.

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.

VIGÉSIMO OCTAVA.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – VIS

De acuerdo a lo regulado en el artículo 41 de la Ley 29090, **LA VENDEDORA** cumple con informar que **EL PROYECTO** ha sido diseñado y será desarrollado al amparo de la ordenanza 2361-MML sobre edificaciones de vivienda de interés social; razón por la que, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconocen haber sido informados oportunamente sobre los requisitos de elegibilidad y que cumple con todos aquellos exigidos por la normativa vigente en materia de VIS para efectos de celebrar la presente compraventa.

Lima, [ ] de [ ] del 202[ ]

_____	_____
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
EL(LOS) COMPRADOR(ES)	**EL(LOS) COMPRADOR(ES)**
_____	_____
FRONTERA PROYECTO 5 S.A.C.	**FRONTERA PROYECTO 5 S.A.C.**
Gerente	**Apoderado**

Jorge Ricardo Prías Montenegro **Jacobo Daniel Said Montiel**

ANEXO I

1. IDENTIFICACIÓN DE EL(LOS) COMPRADOR(ES):

EL(LOS) COMPRADOR(ES) está conformado por las siguientes personas:

Nombres y Apellidos:	
DNI / CE N°:	
Estado Civil:	
Nacionalidad:	
Profesión / Ocupación:	
Correo Electrónico:	
Número Telefónico:	
Domicilio:	
N° Partida Separación de bienes o Apoderado(*) :	
Nombres y Apellidos Apoderado (*):	
DNI / CE Apoderado (*):	
Nombres y Apellidos:	
DNI / CE N°:	
Estado Civil:	
Nacionalidad:	
Profesión / Ocupación:	
Correo Electrónico:	

Número Telefónico:	
Domicilio:	
N° Partida Separación de bienes o Apoderado (*):	
Nombres y Apellidos Apoderado (*)	
DNI / CE Apoderado (*)	

(*) Solo en los casos que aplique

(INCLUIR SOLO EN CASOS DE COMPRA DE COPROPIETARIOS)

EL(LOS) COMPRADOR(ES) adquieren la unidad inmobiliaria objeto del presente contrato de acuerdo a los siguientes porcentajes:

NOMBRES COPROPIETARIO 1 **(%) Aporte: (Colocar fracción de la venta total)**

NOMBRES COPROPIETARIO 1 **(%) Aporte: (Colocar fracción de la venta total)**

2. OBJETO DEL CONTRATO:

LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) objeto del presente contrato es/son el/los siguiente/s:

Tipo Unidad Inmobiliaria	Número	Piso en el que se ubicará	Área ocupada aproximada

A efectos de las áreas antes indicadas de **LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)**, se tendrá en cuenta lo previsto en la cláusula segunda.

3. FECHA DE ENTREGA:

LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) será/n entregado/s por **LA VENDEDORA** a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el 31 de diciembre 2028 y de acuerdo a lo estipulado en la cláusula octava del contrato de compraventa.

4. CARGAS Y GRAVAMENES:

LA VENDEDORA declara que sobre el **INMUEBLE MATRIZ**, no existe gravámenes, cargas, embargos, medidas judiciales o extrajudiciales que limiten o restrinjan su libre disposición ni la propiedad, posesión o uso del mismo, salvo por la hipoteca constituida a favor del **BANCO BBVA PERU** hasta por la suma de US$ 1’680,000.00 dólares de los Estados Unidos de América, conforme consta debidamente registrada en el asiento D00001 de la Partida Electrónica No 16147152 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

_____	_____
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
EL(LOS) COMPRADOR(ES)	EL(LOS) COMPRADOR(ES)
_____	_____
Jorge Ricardo Prías Montenegro Gerente General	Jacobo Daniel Said Montiel Apoderado

ANEXO II

1. PRECIO TOTAL DE COMPRAVENTA:

El precio por la compraventa de **LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)** (incluido I.G.V.) asciende en su conjunto a la suma de **S/XXXXXXXXXXX** (XXXXXXXXXXX y XX/100 Soles). Esta/s unidad/es inmobiliaria/s se valoriza/n individualmente conforme al siguiente detalle:

(DETALLE DE UNIDADES ADQUIRIDAS INDICANDO TIPO DE UNIDAD, NUMERO, METRAJE Y PRECIO SIGUIENDO LA SIGUIENTE ESTRUCTURA)

- **DEPARTAMENTO N° XXXX –** con un área ocupada aproximada de XX.XXm2, con un valor de S/XXXXXXXX

2. FORMA DE PAGO DEL PRECIO TOTAL:

La cancelación del precio total por la venta de **LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)** se hará de acuerdo a la cláusula cuarta y de la siguiente forma:

(ADICIONAR UN NUMERO CORRELATIVO PARA CADA PAGO)

(USAR PARA CADA PAGO CON ETIQUETA SEPARACION) Monto entregado previamente a la suscripción del presente contrato por concepto de **separación,** que se imputan como parte de la cuota inicial. **LA VENDEDORA** declara haber recibido esta suma sin más constancia que las firmas de este contrato por **LAS PARTES.** Con fecha XX de XXXXXX del XXXX.	S/ XXXXXXX (XXXXX y XX/100 Soles).

(USAR PARA CADA PAGO EFECTUADO ANTES DE LA EMISION DE MINUTA O EL MISMO DIA DE LA EMISION) A la firma del presente documento, mediante transferencia a la Cuenta Corriente Soles del Banco BBVA Perú N° 0011-0378-01-00080091 / CCI N° 011-378-000100080091-70 a nombre de **LA VENDEDORA,** o un cheque de gerencia no negociable, girado a nombre de **LA VENDEDORA,** quien declara haber recibido esta suma sin más constancia que las firmas de este contrato por **LAS PARTES.** Con fecha XX de XXXXXX del XXXX.	S/ XXXXXXX (XXXXX y XX/100 Soles).
(USAR PARA CADA PAGO PENDIENTE O POSTERIOR A EMISION DE MINUTA EXCEPTO PARA DESEMBOLSO DE CREDITO BANCARIO) Con fecha XX de XXXXXX del XXXX., **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga a cancelar dicha suma, mediante transferencia a la Cuenta Corriente Soles del Banco BBVA Perú N° 0011-0378-01-00080091 / CCI N° 011-378-000100080091-70 a nombre de **LA VENDEDORA,** o un cheque de gerencia no negociable, girado a nombre de **LA VENDEDORA,** en los términos y condiciones establecidos en el contrato	S/ XXXXXXX (XXXXX y XX/100 Soles).
(USAR PARA BONOS MI VIVIENDA, EL MONTO DEBE SER LA SUMA DE BONO BUEN PAGADOR + BONO INTEGRADOR) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** señala que la suma de S/ XXXXXXX (XXXXX y XX/100 Soles), correspondientes al **BONO DEL BUEN PAGADOR y BONO INTEGRADOR,** que complementa la cuota inicial, otorgado por el **FONDO MI VIVIENDA S.A.**, a través del banco XXXXXXXXXX, cuya entrega se hará efectiva al momento de la suscripción de la Escritura Pública que la presente minuta origine, sin mayor constancia de entrega que la firma de las partes en el mencionado instrumento público.	S/ XXXXXXX (XXXXX y XX/100 Soles).
(USAR PARA PAGO CON AFP DE CADA COMPRADOR) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** señala que la suma de S/ XXXXXXX (XXXXX y XX/100 Soles), correspondiente al retiro voluntario del fondo de pensiones de la AFP XXXXXXXX del Sr(a)(ta). XXXXXXXXXXXXXXX esto en aplicación de lo estipulado en la Ley N° 30478, suma que será cancelada mediante emisión de cheque de gerencia no negociable del Banco XXXXXXXXXX u otros medios de pago a la orden de **LA VENDEDORA,** el cual se entregará a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine. Se precisa que, en caso los citados fondos retirados de la AFP XXXXXXXXXX, no llegaran a cubrir la suma detallada en el párrafo inmediato anterior, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a cubrir cualquier eventual diferencia con sus propios recursos, sin otra constancia que la firma de las partes en la Escritura pública que la presente minuta origine.	S/ XXXXXXX (XXXXX y XX/100 Soles).
(USAR PARA DESEMBOLSO DE CREDITO BANCARIO) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** señala que la suma de S/ XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX y XX/100 Soles) será pagada, mediante el desembolso del crédito hipotecario otorgado por el Banco XXXXXXXXXXXX a los **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, mediante transferencia a la Cuenta Corriente Soles del Banco BBVA Perú N° 0011-0378-01-00080091 o un cheque de Gerencia no negociable, girado a nombre de **LA VENDEDORA,** en calidad de saldo de precio y cancelación total. En caso sea cancelado dicho monto con recursos propios de **EL(LOS) COMPRADOR(ES), LA VENDEDORA**	S/ XXXXXXX (XXXXX y XX/100 Soles).

informará el número de cuenta para dicho pago. Dicha cancelación se deberá efectuar el XX de XXXXXX del XXXX este monto se imputa al precio de venta con la firma de **LA VENDEDORA** en la Escritura que la presente minuta origine	

- La forma de pago podrá tener variación, previo acuerdo entre las partes.

- **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** también reconoce haber sido informado por **LA VENDEDORA** que es probable que durante el desarrollo del Proyecto se modifique el número de la cuenta en la que deben hacerse los depósitos de pago del precio de venta, en ese sentido, si ello ocurriera, **LA VENDEDORA** le comunicará a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por vía telefónica o a través de un correo electrónico, el nuevo número de la cuenta bancaria donde deberán efectuarse los depósitos correspondientes al pago.

- Las constancias de pago deben ser enviadas por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a su asesor comercial y a los correos evalencia@frontera.pe y emeneses@frontera.pe, de esta manera, **LA VENDEDORA** podrá actualizar en el sistema, de forma oportuna, los pagos ya realizados.

- En caso de demora o incumplimiento de pago, se aplicará lo estipulado en la cláusula décima quinta.

3. BANCO PROMOTOR: BANCO BBVA PERU

_____	_____
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
EL(LOS) COMPRADOR(ES)	EL(LOS) COMPRADOR(ES)
_____	_____
Jorge Ricardo Prías Montenegro Gerente General	Luciano Gardella Liza Apoderado

ANEXO III

PLANOS

- Las médidas para el cálculo del área son considerando los ejes de muro a muro, tomando en cuenta la delimitación con la propiedad de terceros.

- El área y medidas indicadas en este plano son aproximadas, por lo que se encuentran sujetas a variación durante el desarrollo del proyecto inmobiliario hasta su construcción definitiva. La decoración y equipamiento no vienen incluidos. Las ventanas y mamparas dependen del diseño de la fachada y están sujetas a variación según las características de cada departamento.

ANEXO IV

CUADRO DE ACABADOS

ANEXO V

DETALLE DE LAS ÁREAS COMUNES GENERALES

- Lobby
- Coworking
- Zona de bicicletas
- Gimnasio
- SUM
- Sala de estar
- Lounge
- Jardín de niños
- Pet wash
- Lavandería
- Coffee Station
- Zona de parrilla

Consideraciones:

- **LA VENDEDORA** se reserva el derecho de poder cambiar o modificar los acabados de las áreas comunes, tomando en cuenta las opciones, el stock o variedades que ofrezca el mercado.
- Asimismo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** acepta que **LA VENDEDORA** quede liberado de cualquier responsabilidad por cualquier modificación que la Junta de Propietarios General decida aprobar o modificar.
- Toda información descriptiva, gráfica o publicitaria, son considerados referenciales hasta el momento de haber concluido la construcción y obtenida la conformidad de obra Municipal.