CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una en la que conste la COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO que celebran de una parte:

* {VENDEDOR\_NOMBRE}., con {COMPRADOR\_DNI}, con domicilio legal en {VENDEDOR\_DIRECCION}, debidamente representada por su Gerente, {VENDEDOR\_REPRESENTANTE}, debidamente identificado con {COMPRADOR\_REPRESENTANTE\_DNI}, según poderes inscritos en la partida electrónica Nº {VENDEDOR\_REPRESENTANTE\_PARTIDA} del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quien en lo sucesivo se le denominará solamente como LA VENDEDORA; y,
* En calidad de comprador: {COMPRADOR\_NOMBRE}, de nacionalidad peruana, identificada con {COMPRADOR\_DNI}, de estado civil soltera, señala domicilio en {COMPRADOR\_DIRECCION}, a quien en adelante se le denominará LA COMPRADORA, en los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

* 1. LA VENDEDORA es propietaria del inmueble ubicado en Av. Antonio Miro quesada (Ex Juan de Aliaga) No. 539, Urbanización San Felipe, distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, cuya descripción, dominio y antecedentes regístrales obran en la partida electrónica Nº 49047008, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y Callao (en adelante el inmueble), situación que LA COMPRADORA declara conocer y acepta sin reparos.
  2. Sobre el inmueble antes mencionado, LA VENDEDORA ha proyectado la construcción de un edificio multifamiliar denominado {PROYECTO\_NOMBRE}, en adelante EL PROYECTO.
  3. . La construcción del edificio en mención cuenta con Licencia de Edificación para Obra Nueva según expediente No. 291-2012 – GDUO – MDMM, de la Municipalidad de Magdalena del Mar.
  4. Con fecha 23 de Julio del 2013, LA COMPRADORA abona en la cuenta corriente del Banco de Crédito de LA VENDEDORA la suma de S/. 3,000.00 (TRES MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES), con N.OP: 074224539; como separación sobre los bienes que se mencionan en la cláusula siguiente, en virtud del cual se celebra el presente contrato.
  5. LA COMPRADORA declara haber obtenido un financiamiento a 20 años por S/. 475.000.00 (CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL Y 10/100 NUEVOS SOLES) del Banco de Crédito del Perú, tal como lo acredita la Carta de Aprobación de Crédito de fecha 11 de Setiembre del 2013.

SEGUNDA: BIENES OBJETO DEL CONTRATO

* 1. Los bienes materia de transferencia por el presente contrato son:
     1. El departamento Nº 701 que viene construyendo LA VENDEDORA, con una área ocupada aproximada de 97.01 m2
     2. El estacionamiento No. 13, ubicado en el Semísótano que viene construyendo LA VENDEDORA.

En adelante a los inmuebles descritos, en su conjunto se les denominará LOS INMUEBLES.

* 1. Ambas partes tienen pleno y cabal conocimiento que los bienes materia de este contrato de compra-venta son bienes futuros.
  2. La distribución arquitectónica del departamento objeto de la compraventa se muestra en el esquema que forma parte del ANEXO 1, la lista de acabados y especificaciones técnicas de los materiales que tendrá el departamento se detallan en el ANEXO 2, ambos anexos forman parte integrante e indesligable del presente contrato.
  3. Cualquier eventual diferencia es aceptada anticipadamente por LA COMPRADORA, siempre y cuando esta diferencia sea de característica similar, parecida o aproximada a lo detallado en el ANEXO 1 y ANEXO 2.
  4. Por tratarse de un bien futuro, LA COMPRADORA acepta que LOS INMUEBLES transferidos podrían tener algunas variaciones con respecto al proyecto y/o Anexos, modificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, en razón de exigencias reglamentarias de índole municipal o registral. Los metrajes incluyen: área interna, muros y ductos correspondientes a la unidad, terraza (si hubiese) y cuota parte de espacios comunes.
  5. En caso que la variación del área sea mayor al cinco por ciento (5%) a lo establecido en la Cláusula Segunda. LA COMPRADORA tendrán pleno derecho a solicitar el reembolso por la diferencia de las áreas recibidas de acuerdo al precio de venta de LOS INMUEBLES.
  6. Las partes declara y LA COMPRADORA acepta que toda referencia a LOS INMUEBLES que se enajenan, sea esta gráfica, audio visual, publicitaria, esquemática, de propaganda expresa en folletería, gigantografías, páginas web, afiches o planos, son meramente referenciales y/o aproximaciones sin valor definitivo o definitorio, que en ningún caso determinan el acabado final del Edificio o de LOS INMUEBLES que se enajenan, remitiéndose las partes en todo caso, a los planos aprobados por la Municipalidad del Distrito y a la Declaratoria de Fábrica definitiva correspondiente así como al ANEXO 2.
  7. LA COMPRADORA declara su total aceptación y conformidad con las características generales, acabados y especificaciones técnicas de los bienes que adquiere, detallados en el Anexo 02, por lo que renuncia a cualquier modificación o cambio en la selección de los bienes futuros descritos en la presente cláusula.

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO – VENTA AD CORPUS

Encontrándose en proceso de ejecución EL PROYECTO “{PROYECTO\_NOMBRE}”, por el presente instrumento las partes acuerdan celebrar el presente contrato de Compraventa de los Bienes Futuros descritos, mediante el cual LA VENDEDORA vende a LA COMPRADORA lo descrito en el ítem 2.1 de la segunda cláusula de este contrato.

Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro se efectúa ad-corpus y compre también la edificación, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general, todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a LOS INMUEBLES, sin reserva ni limitación alguna así como el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del PROYECTO“ {PROYECTO\_NOMBRE}”, cuya utilización será definida en el Reglamento Interno.

LOS INMUEBLES están descritos en el Proyecto de Arquitectura que LA COMPRADORA declara conocer, aceptado que el área y linderos definitivos serán establecidos a la terminación del Proyecto y a la Conformidad de Obra o documento análogo, otorgada por la Municipalidad de Magdalena del Mar, debiendo figurar en la Declaratoria de Fábrica correspondiente el área y linderos definitivos.

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

* 1. El precio pactado de común acuerdo por las partes por la venta de LOS INMUEBLES descritos en la Cláusula 2.1. de este contrato asciende a S/. 535,543.00 (QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES Y 00/100 NUEVOS SOLES), suma que incluye el Impuesto General a las Ventas y que se desagrega de la siguiente manera:
     1. Dpto. 701, al precio de S/. 505,543.00 (QUINIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES Y 00/100 NUEVOS SOLES), incluido el impuesto General a las Ventas.
     2. Estacionamiento Nº 13, ubicado en el semi sótano, al precio de S/. 30,000.00 (TREINTA MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES) suma que incluye el impuesto general de las ventas.
  2. El precio pactado será cancelado de la siguiente manera:
     1. S/. 60,543.00 (SESENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES Y 00/100 NUEVOS SOLES) serán recibidos como cuota inicial y es cancelada de la siguiente manera:
        1. S/. 3,000.00 (TRES MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES) recibidos en calidad de separación y que fueron cancelados y depositados en la cuenta corriente de LA VENDEDORA del Banco de Crédito Nº 193-1956400-0-15 el 23 de julio del 2013. Con N.OP: 074224539.
        2. S/. 25,000.00 (VEINTICINCO MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES), fueron cancelados y depositados en la cuenta corriente de LA VENDEDORA del Banco de Crédito N°- 193-2069986-0-47-12 el 12 de Agosto del 2013, con N° OP: 0948320.
        3. S/. 24,000.00 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES CON 00/100 NUEVOS SOLES), fueron cancelados y depositados en la cuenta corriente de LA VENDEDORA del Banco de Crédito N°- 193-2069986-0-47-12 el 13 de Agosto del 2013, con N° OP: 03478506.
        4. S/.3,000.00 ( TRES MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES) que fueron cancelados y depositados en la cuenta corriente de LA VENDEDORA del Banco de Crédito N°- 193-2069986-0-47-12 el 25 de Setiembre del 2013, con Nro. de OP: 09090059.
        5. S/.5,543.00 ( CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES CON 00/100 NUEVOS SOLES) que fueron cancelados y depositados en la cuenta corriente de LA VENDEDORA del Banco de Crédito N°- 193-2069986-0-47-12 el 07 de Octubre del 2013., con Nro. PO: 6847957.
  3. S/. 475,000.00 (CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES), serán cancelados por LA COMPRADORA mediante un crédito Hipotecario que ha sido aprobado por el Banco de Crédito del Perú. El que será proporcionado con recursos del Crédito Hipotecario, cuyo desembolso se efectuará en un plazo no mayor a los 30 días de suscrita esta minuta.

En caso que LA COMPRADORA opte por otra Institución Financiera distinta a la que auspicia EL PROYECTO, asumirá lo indicado en la cláusula quinta.

QUINTA: FIANZA SOLIDARIA

Como quiera que LOS INMUEBLES materia de la presente compraventa aún se encuentran en proceso de construcción y no cuentan a la fecha con la Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, requeridos para la formalización del crédito hipotecario que otorgará la entidad financiera, LA VENDEDORA entregará a la entidad financiera referida en el ítem 1.5. de la cláusula primera, una carta fianza bancaria, solidaria, de ejecución inmediata y sin beneficio de excusión, por el valor del crédito desembolsado a LA COMPRADORA para la obtención de dicho crédito. Dicha carta fianza garantizará la entrega de los títulos de propiedad y anotación de hipoteca a favor de la referida institución crediticia.

Una vez obtenida la documentación necesaria para la formalización del crédito hipotecario por parte de LA VENDEDORA, es decir, la Copia Literal de Dominio expedido por la Oficina Registral de Lima, LA COMPRADORA se compromete a suscribir en un plazo no mayor de 5 días útiles de obtenida dicha documentación, todo lo que fuera necesario para la inscripción de la hipoteca a favor de la mencionada institución financiera y devolución de la carta fianza de LA VENDEDORA.

En caso que LA COMPRADORA opte por otra Institución Financiera que distinta a la que auspicia el Proyecto, asumirán con todos los gastos y costos de la Carta Fianza que solicite la entidad respectiva, hasta la existencia jurídica de las unidades inmobiliarias, esto es, hasta la independización respectiva y que la carta quede revocada en su obligación.

SEXTA: ENTREGA DE LOS INMUEBLES

* 1. A mérito de este contrato, LA VENDEDORA queda obligada a entregar a LA COMPRADORA las Áreas Comunes del Edificio, el 31 de Abril del 2014, salvo motivos de caso fortuito o de fuerza mayor y/o en general, causas no imputables a LA VENDEDORA hasta en 120 días adicionales. El día de la entrega de las Áreas Comunes deberá de elegirse la Junta de Propietarios del Edificio para lo cual se deberá de contar con la asistencia del 50% + 1 de los propietarios del Edificio. Posteriormente se levantará un Acta donde se reciben las Áreas Comunes. A partir del día de la recepción de las áreas comunes del Edificio por parte de la Junta de Propietarios, LA VENDEDORA entregará según cronograma LOS INMUEBLES materia del presente contrato a LA COMPRADORA. En el supuesto caso que la Junta de Propietarios se negarán a recibir las áreas, se citará en segunda oportunidad y se convocará a notario público, quien extenderá un acta extra - protocolar con la que se tendrá por recibidas las áreas comunes para todos los efectos, dejando en su oficio todas las certificaciones y garantía que hubieran que entregar. La no recepción de las Áreas Comunes imposibilita la entrega de LOS INMUEBLES a LA COMPRADORA. La entrega de las unidades inmobiliarias de todo el proyecto se realizará de acuerdo al cronograma que será comunicado a LA COMPRADORA.
  2. En caso que LOS INMUEBLESobjeto del presente contrato no llegase a existir luego de los ciento veinte (120) días calendarios de la fecha fijada para la entrega de LOS INMUEBLES sin que LA VENDEDORA hubiese cumplido con su obligación de entregarlos o tenerlos listos, LA COMPRADORA podrá optar por exigir el cumplimiento o resolver de pleno derecho el presente contrato, bastando para ello que remita una carta notarial en dicho sentido a LA VENDEDORA, con lo cual se entenderá que el contrato ha quedado resuelto de pleno derecho, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1430 del Código Civil, devolviendo a LA COMPRADORAel íntegro del dinero aportado hasta ese momento, en un plazo no mayor de 15 días hábiles de recibida la comunicación.
  3. LA VENDEDORA citará por escrito a LA COMPRADORA para efectuar la entrega de los bienes indicados en la cláusula 2.1. materia de este contrato. Para ello estos deberán estar cancelados en su totalidad, estos incluyen los saldos por pagos de LOS INMUEBLES, pagos adicionales y/o penalidades que eventualmente hubieren generado a favor de LA VENDEDORA, así como los gastos generados y/o por generarse por la Carta Fianza. En dicha comunicación se señalará el día, hora, lugar de reunión para el acto de entrega y LA COMPRADORA deberá realizar el abono de las garantías indicadas en la cláusula Décimo Sexta (16). Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por LA VENDEDORA y LA COMPRADORA en señal de aceptación y conformidad. Para la firma del Acta será obligatorio queLA COMPRADORAentregue a LA VENDEDORA el voucher original más una fotocopia simple de los abonos de las garantías estipuladas en la cláusula Décimo Sexta (16), sin la presentación de las mismas no se podrá realizar la entrega.
  4. En el supuesto mencionado en el acápite precedente, no obstante no haberse efectuado la entrega de LOS INMUEBLES, por cualquier motivo, habiéndosele notificado a LA COMPRADORA que procede la entrega de los mismos, se dejará constancia de este hecho mediante carta notarial cursada por LA VENDEDORA al domicilio consignado en este contrato por LA COMPRADORA, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de LA COMPRADORAde efectuar el pago de los arbitrios municipales, del impuesto predial, pago de mantenimiento del edificio y cualquier gasto que generen LOS INMUEBLES, a partir de la entrega consignada en el Acta de Entrega de LOS INMUEBLES. Para todos los efectos del presente contrato se considerará que LOS INMUEBLES materia del mismo han sido debidamente entregados por LA VENDEDORA y aceptados por LA COMPRADORA en la fecha de la citación, conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éstos últimos han otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega. Las llaves de los bienes descritos en la cláusula 2.1 serán entregados en Notaria para ser posteriormente recogidas por LA COMPRADORA.
  5. A la firma del acta de recepción de LOS INMUEBLES por parte de LA COMPRADORA, LA VENDEDORA hará entrega de las llaves de las cerraduras de las puertas del departamento y de la puerta de ingreso del edificio. En caso que LA COMPRADORA haya adquirido un estacionamiento se hará entrega de un control remoto de la puerta de ingreso a los estacionamientos. En el supuesto caso que LA COMPRADORA tenga alguna observación a la hora de la entrega sobre LOS INMUEBLES deberán dejar expresa constancia en el Acta de Entrega. Dichas observaciones serán evaluadas posteriormente por LA VENDEDORA a fin de analizar si proceden o no el levantamiento de las mismas ya sea de manera parcial o total.
  6. El plazo previsto en la presente cláusula para la entrega oportuna de LOS INMUEBLES a LA COMPRADORA será prorrogado en forma automática cuando medien causas no imputables a las partes que impidan el cumplimiento oportuno y cabal de esta prestación y que sean debidamente comunicadas con antelación.
  7. En el supuesto caso que LA COMPRADORA haya solicitado fianza bancaria en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales, deberán abonar una garantía para cubrir los costos que generará la fianza bancaria como se indica en la cláusula 16.3 hasta la devolución de la misma. Dicha garantía se calculará en base a las cuotas pagadas anteriormente proyectadas a 2 trimestres (6 meses) como mínimo.

SETIMA: REGLAMENTO INTERNO

LA COMPRADORA se obliga irrevocablemente a cumplir con las disposiciones que estarán contenidas en el Reglamento Interno que oportunamente otorgará LA VENDEDORA, por cuanto LOS INMUEBLES estarán sometidos a aquél.

OCTAVA: CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION SUSPENSIVA

Por tratarse el presente contrato de una compraventa de bien futuro, conforme al artículo 1534 del Código Civil su eficacia depende de la condición suspensiva consistente en la obtención, por parte de LA VENDEDORA, de la Conformidad de Obra o documento análogo, otorgada por la Municipalidad de Magdalena del Mar, sin necesidad de manifestación o ratificación adicional de existencia.

Para todos los efectos, el Acta de Entrega firmada por LA COMPRADORA, constituirá prueba irrefutable de la existencia y posesión de los bienes materia de la compra venta, quedando cumplida de esta forma, la condición suspensiva señalada en el Art. 1534 del Código Civil. En caso de no asistir LA COMPRADORA a la entrega programada, LA VENDEDORA aplicará la cláusula 6.4 del presente documento.

NOVENA: RESERVA DE LA PROPIEDAD

* 1. Queda expresamente establecido que LA VENDEDORA se reserva la propiedad sobre LOS INMUEBLES materia de este contrato hasta que LA COMPRADORA haya cumplido con su obligación de pagar el íntegro del precio de venta pactado en la Cláusula Cuarta, más los intereses, gastos, costos, cargos y moras y cualquier otra penalidad que pudiera existir.
  2. En consecuencia, en tanto no se transfiera la propiedad, LA COMPRADORA no podrá gravar, vender, alquilar, ni dar en usufructo, fideicomiso, prestar, hipotecar, ni afectar en forma alguna el inmueble materia de la presente compraventa, salvo autorización expresa y por escrito de LA VENDEDORA.

DÉCIMA: INDEPENDIZACION

La presente compra-venta se rige por la Ley 27157 del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y su Reglamento.

LA VENDEDORA se compromete a efectuar a su costo la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización de las unidades inmobiliarias, Reglamento Interno y Junta de Propietarios, e inscribirlos ante el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en un plazo no mayor de 180 días desde emitida la Finalización de Obra por la Municipalidad de Magdalena del Mar por el proyecto {PROYECTO\_NOMBRE}.

Cualquier retraso en la futura independización que sea no imputable a LA VENDEDORA, no será considerado como causa de incumplimiento de sus obligaciones. Dentro de las causas no imputables se entienden incluidas, sin que ello sea limitativo, los trámites y autorizaciones municipales, así como el proceso de inscripción de la referida independización.

Se deja expresa constancia que LA VENDEDORA cumplirá con efectuar el descargo de la independización ante la Municipalidad de Magdalena del Mar en el plazo de ley y para ello deberá de contar previamente con el Acta de Entrega firmada por ambas partes o en caso contrario se aplicará la cláusula 6.4. Se deja constancia que es exclusiva responsabilidad de LA COMPRADORA el efectuar el cargo o alta. LA COMPRADORA no podrá imputar a LA VENDEDORA responsabilidad por este trámite ni por cualquier multa que se derive de la realización tardía del mismo.

DÉCIMA PRIMERA: CARGAS Y GRAVAMENES

LA VENDEDORA deja expresa constancia que al momento de la entrega, sobre LOS INMUEBLES no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y disposición, salvo la hipoteca constituida sobre el terreno por el financiamiento obtenido para la construcción de {PROYECTO\_NOMBRE} del Banco de Crédito del Perú, obligándose no obstante esta declaración a la evicción y saneamiento conforme a ley. Asimismo, se obliga a no efectuar ningún acto que pueda limitar o restringir el derecho de propiedad de LA COMPRADORA.

LA VENDEDORA se compromete a levantar la hipoteca sobre el terreno referido dentro de los 120 días calendarios posteriores a la inscripción la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno de {PROYECTO\_NOMBRE}.

DÉCIMA SEGUNDA: RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO

En caso que se considere dentro de la cláusulas precedentes alguna fórmula que implique pagos posteriores a la firma del presente documento, y en el eventual, improbable y negado caso que LA COMPRADORA incumpliera o inejecutaran el pago del saldo del precio señalado en la Cláusula Cuarta ,cualquiera fuese el motivo, LA VENDEDORA tendrá pleno derecho de exigir a LA COMPRADORA el pago inmediato de dicho saldo, intereses, gastos, costos, cargos, moras y cualquier otra penalidad que pudiera existir o darlo por resuelto de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento alguno.

* 1. En el caso que LA COMPRADORA adquiere los bienes descritos en la cláusula 2.1. con las características indicadas del crédito hipotecario de la cláusula 1.5 y éste fuese revocado por cualquier concepto por la entidad financiera, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, en cuyo caso LA VENDEDORA retendrá 30% como penalidad de lo abonado en la cláusula 4.1, la devolución del dinero se efectuará sin ningún tipo de interés.

LA VENDEDORA comunicará su decisión de hacer valer esta cláusula mediante una carta notarial una vez conocida la decisión de la entidad financiera.

* 1. El incumplimiento y/o inejecución de la obligación de pagar oportunamente el saldo del precio antes señalado, autorizará a LA VENDEDORA a optar por la resolución automática, y del pleno derecho, del presente contrato, en los términos establecidos en el artículo 1430 del Código Civil, en cuyo caso retendrá por concepto de lucro cesante el 30% de los importes recibidos de parte de LA COMPRADORA en la Cláusula 4.1.
  2. Finalmente, en caso de resolución del contrato, todas las mejoras introducidas en el inmueble por LA COMPRADORA quedarán en beneficio de dichos inmuebles, sin que LA VENDEDORA tenga que pagar suma de dinero alguna por tal concepto. Para tal efecto, por la presente LA COMPRADORA renuncia expresamente al derecho de retención que le confiere el artículo 918 del Código Civil.

DÉCIMO TERCERA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES

Las partes declara expresamente que entre los bienes inmuebles materia de la presente compraventa y el precio pactado como contraprestación, existe la más justa y perfecta equivalencia y que de haber alguna diferencia que no fuera perceptible al momento de suscribir el presente documento ambas partes se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación por lo que consecuentemente renuncian a toda acción por cualquier exceso o diferencia que pudiera existir y que desde luego no advierten, así como cualquier acción o excepción, error o dolo, lesión o cualquier causa que tienda a invalidar el presente contrato.

DÉCIMO CUARTA: SOLIDARIDAD ANTE EL FISCO:

Para efectos tributarios, será de cargo de LA COMPRADORA el Impuesto Predial que corresponde a las unidades inmobiliarias a partir del 1 de enero del ejercicio siguiente a la adquisición de LOS INMUEBLES. Los arbitrios y gastos de mantenimiento que se deriven desde la fecha del acta de entrega de LOS INMUEBLES, oportunidad en la que LA VENDEDORA deberá entregarlos libres de adeudos tributarios.

Queda asimismo establecido que cualquier tributo sea impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulten afectos LOS INMUEBLES que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, serán de responsabilidad de quien mande la autoridad respectiva.

DÉCIMO QUINTA: IMPUESTOS Y ARBITRIOS

* 1. A partir de la entrega de LOS INMUEBLES toda obligación tributaria exigible por concepto de Impuesto al Patrimonio Predial o cualquier otro exigible en su lugar, correspondiente a LOS INMUEBLES materia de venta, serán trasladados por LA VENDEDORA a LA COMPRADORA. Para este efecto LA COMPRADORA se compromete a presentar la Declaración Jurada de alta por transferencia de LOS INMUEBLES que adquiere ante la Municipalidad de Magdalena del Mar en el plazo establecido por la Ley.
  2. Asimismo, los arbitrios municipales y las tasas, impuestos y demás contribuciones que exija la Municipalidad correspondiente por LOS INMUEBLES materia de venta, serán trasladados por LA VENDEDORA a LA COMPRADORA.

DÉCIMO SEXTA: GARANTIAS

* 1. LA COMPRADORA antes de recibir LOS INMUEBLES materia de este contrato, entregará a LA VENDEDORA antes de la firma del Acta de Entrega por concepto de garantía del pago a efectos de asegurar cualquier incumplimiento en daños y/o modificaciones a la estructura y/o arquitectura en la fachada y/o áreas comunes del edificio y sus accesorios o por sumas impagas en sus obligaciones la suma de S/. 1,500 (MIL QUINIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES). Dicho monto será devuelto a LA COMPRADORA una vez que se haya inscrito en Registros Públicos la Junta de Propietarios y se haya producido el cambio del titular en todos los recibos de los servicios públicos a nombre de la junta de propietarios. Previo a la devolución de la garantía LA VENDEDORA liquidará los adeudos o sumas impagas si las hubiere. La entrega de la Garantía no genera interés alguno.
  2. Será requisito indispensable para que proceda la entrega de LOS INMUEBLES el que se encuentre cancelado totalmente la primera cuota del mes de mantenimiento a la empresa administradora del Edificio. LA COMPRADORA pagará mensualmente los gastos que demanden el mantenimiento de las áreas y los servicios comunes que se preste a los propietarios de los departamentos del edificio del que forman parte en función de su participación en las áreas y servicios comunes, desde el mes de entrega que figura en el Acta de Entrega.
  3. En caso que LA COMPRADORA decidiera adquirir LOS INMUEBLES mediante un crédito hipotecario que no sea el del Banco de Crédito del Perú, deberá entregar en calidad de garantía para la entrega de LOS INMUEBLES el valor referido a la comisión y gastos de tramitación de la Carta Fianza exigida por el Banco Financiador que otorgue el crédito hipotecario el cual ascenderá al costo proyectado de 6 meses después de la fecha de entrega de LOS INMUEBLES acordada con LA COMPRADORA según cronograma. La liquidación final de los costos generados por la Carta Fianza se realizará una vez la carta quede revocada en su obligación y serán debidamente sustentadas por LA VENDEDORA. Los gastos que genere la carta fianza desde la entrega en adelante serán automáticamente descontados de la garantía que LA COMPRADORA abone por la Carta Fianza, estos gastos no se descontarán de la Garantía de la cláusula 16.1. En el supuesto caso que los gastos generados por la Carta Fianza sean mayores a los abonados en la garantía por LA COMPRADORA, éstos deberán ser abonados por LA COMPRADORA a LA VENDEDORA en el plazo no menor de 5 días calendario luego de notificados, caso contrario se procederá a descontar dicho importe de la garantía indicada en la cláusula 16.1. En caso que el valor referido sea menor al entregado en calidad de garantía por LA COMPRADORA a LA VENDEDORA, ésta devolverá a LA COMPRADORA el saldo contra los documentos emitidos por el Banco. La entrega de la Garantía no genera interés alguno.
  4. LA VENDEDORA se obliga a contemplar un plazo de treinta (30) días calendarios, contados desde la fecha de firma del Acta de Entrega a efectos de subsanar cualquier deficiencia de funcionamiento y/o instalación que afecte a las unidades inmobiliarias descritas en el Anexo 02. LA COMPRADORA declara estar en conocimiento que dicha garantía otorgada sobre las Unidades Inmobiliarias no cubre las fallas o defectos de la construcción que sean consecuencia de:
* De un uso inadecuado de los materiales y elementos de las Unidades Inmobiliarias, conforme a su naturaleza o finalidad y a las indicaciones de uso y mantención de los respectivos fabricantes que se especifican en el Manual del Propietario.
* De trabajos de ampliación y/o transformación efectuados con posterioridad a la adquisición de las Unidades Inmobiliarias.
* De daño voluntario evidente, conducta alevosa, accidentes domésticos, falta de mantenimiento y/o intervención de terceros.
* Del desgaste natural de aquellos componentes que por sus propias características posean una-vida útil inferior al plazo de la garantía, según las indicaciones de sus fabricantes, proveedores y contratistas.

LA VENDEDORA tendrá treinta (30) días calendarios computados desde el día siguiente del recibo del correo electrónico enviado por LA COMPRADORA para levantar las observaciones. Para mantener las Unidades Inmobiliarias en excelentes condiciones es necesario que LA COMPRADORA realice los mantenimientos correspondientes en forma periódica. Estos mantenimientos se encuentran señalados en el Manual del Propietario que LA VENDEDORA entregará a LA COMPRADORA a la firma del Acta de Entrega. En el Manual del Propietario figura la relación y vigencia de las garantías que LA VENDEDORA brinda. Con el fin de no perder las garantías, los mantenimientos deberán de realizarse únicamente con los mismos proveedores del edificio y dentro de los plazos indicados en el manual.

DÉCIMO SÉTIMA: EMPRESA ADMINISTRADORA

Las partes acepta que LA VENDEDORA designará a una empresa administradora, la cual se encargará de la administración general del Edificio materia del presente contrato. LA COMPRADORA reconoce que la empresa administradora del Edificio ejercerá sus funciones desde la fecha de entrega de las áreas comunes del edificio hasta que se encuentre debidamente inscrita ante Registros Públicos y en funcionamiento la nueva Junta de Propietarios. El pago del mantenimiento incluirá un fondo de prevención. Será de cargo de LA COMPRADORA los pagos por concepto de Administración que se prorrateará entre todos los propietarios del edificio de acuerdo a los porcentajes de cada propietario calculados en función al área de LOS INMUEBLES en el área total del Edificio. Cabe resaltar que el pago por concepto de administración de los departamentos aún no vendidos será asumido por LA VENDEDORA.

DECIMO OCTAVA: OTORGAMIENTO DE PODER

Por medio del presente contrato, LA COMPRADORA otorga poder a LA VENDEDORA para que en su nombre y representación pueda realizar cuando corresponda, el descargo de LOS INMUEBLES materia de esta compra venta ante la Municipalidad de Magdalena del Mar, ante del SAT para la obtención de la exoneración del pago de alcabala, ante Sedapal, ante la empresa prestadora de energía eléctrica y en general ante cualquier empresa prestadora de servicios que pudiera corresponder y cualquier otro tributo municipal que sea requerido.

El presente poder podrá ser ejercido por LA VENDEDORA, si transcurridos 02 días calendarios de efectuada la comunicación a LA COMPRADORA para que cumpla con su obligación, éstos no lo hicieren.

LA COMPRADORA se obliga a reembolsar a LA VENDEDORA, todos los gastos generados por los trámites señalados en el párrafo que antecede, en un plazo no mayor a cinco (5) días útiles de efectuados éstos, debiendo en caso de incumplimiento pagar los gastos administrativos incurridos por LA VENDEDORA para efectuar dichos trámites, así como los intereses moratorios y compensatorios que correspondan, los que serán deducidos del fondo de garantía.

Queda entendido que el poder que se otorga mediante la presente cláusula no genera ninguna obligación para LA VENDEDORA, ni exime a LA COMPRADORA de sus obligaciones tributarias, siendo en todo caso, el ejercicio de este poder, facultad potestativa única y exclusiva de LA VENDEDORA, sin admitir pacto en contrario.

El poder que se otorga alcanza la suscripción de todos los documentos, formularios y solicitudes necesarios.

El Plazo del presente poder es de un año, a partir de la comunicación a LA COMPRADORA para que cumpla con su obligación.

DÉCIMO NOVENA: GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Todos los gastos notariales y regístrales que se deriven del presente contrato de compraventa de bien futuro, incluyendo un testimonio para LA VENDEDORA de la respectiva Escritura Pública con constancia de su inscripción registral, serán de cargo y cuenta de LA COMPRADORA. Queda expresamente establecida la obligación de las partes firmantes de elevar este documento a Escritura Pública.

Constituye obligación de LA COMPRADORA proporcionara a LA VENDEDORA o a la institución financiera en su caso, copia legalizada del HR, PU y de la exoneración del pago del impuesto de alcabala correspondiente a las unidades inmobiliarias materia de este contrato así como cualquier otro documento que pudiera corresponder a los bienes indicadas en la cláusula 2.1. El requerimiento se hará por escrito dando a LA COMPRADORA cinco (05) días útiles para la entrega de dicha documentación a LA VENDEDORA. En caso de no entregar dentro del lapso permitido LA VENDEDORA automáticamente realizará los trámites y LA COMPRADORA se obliga a reembolsar a LA VENDEDORA, todos los gastos generados por los trámites señalados en el párrafo que antecede, en un plazo no mayor a cinco (5) días útiles de efectuados éstos, debiendo en caso de incumplimiento pagar los gastos administrativos incurridos por LA VENDEDORA para efectuar dichos trámites, así como los intereses moratorios y compensatorios que correspondan, los que serán deducidos del fondo de garantía de la cláusula 16.1.

VIGESIMA: ACTIVIDADES DE PROMOCION Y VENTA

Las partes acuerdan que, en tanto el Edificio mantenga unidades en venta, LA COMPRADORA autoriza a LA VENDEDORA a efectuar labores de promoción, difusión y marketing necesarios para la venta total de las unidades inmobiliarias que conforman el Edificio. En tal sentido, LA COMPRADORA se obliga a no restringir ni impedir el funcionamiento de la sala de ventas que LA VENDEDORA mantiene en el Edificio, ni a la colocación de publicidad que LA VENDEDORA considere necesaria para la debida difusión y promoción del proyecto. LA VENDEDORA se encuentra autorizada al uso de los espacios de las fachadas del inmueble descrito en la cláusula primera, a efectos de publicitar adecuadamente sus proyectos, así como al uso del área de recepción y/o otra área para la atención de potenciales clientes. Esta autorización tendrá vigencia hasta la entrega total de todos y cada uno de los inmuebles integrantes del indicado Edificio. Asimismo, se permitirá a LA VENDEDORA filmar o fotografiar el edificio y/o las áreas comunes del mismo después de la entrega de las mismas.

VIGÉSIMA PRIMERA: DOMICILIOS

21.1. Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las partes, con motivo de la ejecución de este contrato, ambas partes señalan como sus respectivos domicilios respectivos los indicados en la introducción de este contrato.

21.2. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de la comunicación de dicho cambio a la otra parte por intermedio de una carta notarial y no podrá ser fuera de la ciudad de Lima en ningún caso. Así mismo, renuncian ambas partes al fuero de sus domicilios y se someten a los Jueces y los Tribunales de la ciudad de Lima

VIGÉSIMA SEGUNDA: SOLUCION DE CONTROVERSIAS

Cualquier discrepancia que pudiera surgir entre las partes derivada del presente documento será resuelta de manera amigable entre ellos. Sin embargo, si la discrepancia no fuera solucionada de esa forma, las partes someterán la discrepancia a arbitraje de derecho.

En ese caso, el arbitraje, será conducido por un tribunal arbitral compuesto por tres (3) miembros. Las partes involucradas tendrán un plazo de quince (15) días calendario para designar un árbitro que integrará el tribunal. Si alguna de las partes incumpliera con comunicar en dicho plazo el nombre del árbitro que le corresponde designar, éste será nombrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Lima. Dentro de los quince (15) días siguientes a la designación del último de los árbitros correspondientes, estos dos (2) árbitros nombrarán al tercero que integrará y presidirá al tribunal arbitral. A falta de acuerdo entre aquellos dentro del plazo mencionado, el tercer árbitro será designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Lima, entre los integrantes de su cuadro de árbitros. El tribunal arbitral tendrá su sede en la ciudad de Lima y se sujetará a las normas arbítrales vigentes en el centro de arbitraje antes mencionado, en el momento de la instalación del tribunal arbitral.

El tribunal arbitral tendrá competencia para fijar las materias controvertidas, las reglas y procedimiento aplicable y demás aspectos que sean necesarios para el desarrollo del arbitraje.

Tanto las resoluciones como el laudo arbitral serán inapelables, renunciando las partes expresamente a cualquier recurso de impugnación sobre tales decisiones.

Los gastos del arbitraje serán asumidos por ambas partes por mitades con total prescindencia de quien resulte desfavorecido con el laudo final. Cada parte pagará los honorarios de su respectivo abogado. Por tanto, el Tribunal Arbitral no se pronunciará sobre quien asume las costas y costos del proceso.

Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de ley y haga los insertos correspondientes, cursando los partes a Registros Públicos, una vez suscrita la cláusula de declaración de existencia del bien.

{LUGAR\_FECHA}

{COMPRADOR\_NOMBRE}

{COMPRADOR\_DNI}

LA COMPRADORA

{VENDEDOR\_REPRESENTANTE}

{VENDEDOR\_NOMBRE}

LA VENDEDORA