Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el **Contrato de Compraventa de Bien Futuro** (en adelante el "Contrato") que celebran, de una parte:

* **INMOBILIARIA DUNAS DE ASIA S.A.C.**,identificada con Registro Único de Contribuyente N.° 20608373692 e inscrita en la partida electrónica N.° 14744167 del registro de personas jurídicas de Lima, debidamente representada por su Gerente General, el señor José Carlos Villalobos Vivanco, peruano, identificado con DNI N.°40607296, con domicilio en calle Av. Del Pinar 110, oficina 1306, Urb. Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, (en adelante, la “Vendedora”);

Y, de la otra parte,

* El Comprador señalado en el Numeral 2 del Anexo N.º 1: Términos Específicos del presente Contrato (en adelante, El “Comprador”).

Para efectos del presente Contrato, La Vendedora y El Comprador podrán ser denominados en forma conjunta como las “Partes” y de forma individual como la “Parte”.

El Contrato se regulará por los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

**Primera: Antecedentes**

1. La Vendedora declara ser la única propietaria del predio cuya descripción es Terreno eriazo Sub lote 4, Zona Sur del Sector La Isla Alta, distrito de Asia, provincia de Cañete y departamento de Lima, y cuya ubicación, área, linderos y medidas perimétricas se encuentran detalladas en el Anexo N.º 2: Plano de Ubicación y constan inscritos en la Partida Electrónica Nº21277973 del Registro de Predios de Cañete, al que en adelante se le denominará como el **Predio Matriz**.
2. La Vendedora viene promoviendo sobre una parte del Predio Matriz un proyecto para la realización de un condominio de casas de campo que será desarrollado y denominado de la siguiente forma (en adelante el “Condominio”):
3. “Las Dunas de Asia - ETAPA I” que contará aproximadamente con doscientos ochenta y dos (282) lotes
4. “Las Dunas de Asia - ETAPA II” que contará aproximadamente con ciento ochenta y ocho (188) lotes

La distribución y características del proyecto de Condominio se encuentran consignadas en los siguientes anexos: (a) Anexo N.º 3: Plano de Distribución de Lotes, y (b) Anexo N.º 4: Memoria Descriptiva.

1.3. El presente Contrato incluye los siguientes anexos (los “Anexos”):

1. Anexo N. º 1: Términos Específicos
2. Anexo N.º 2: Plano de Ubicación
3. Anexo N.º 3: Plano de Distribución de Lotes
4. Anexo N.º 4: Memoria Descriptiva

Teniendo en cuenta lo anterior, toda referencia al presente Contrato incluirá a los Anexos.

1.4. Las Partes acuerdan que los linderos, áreas y medidas perimétricas de cada lote que integra el condominio serán establecidos definitivamente a la terminación del proyecto y conforme a lo establecido en el documento de independización municipal u otro documento similar o análogo que otorgue la Municipalidad Distrital de Asia.

1.5. En el marco de lo anterior, El Comprador ha manifestado a La Vendedora su interés en adquirir el/los lote(s) que constituyen bienes futuros y a los que se hace referencia el Numeral 3 del Anexo N.°1: Términos Específicos del presente Contrato por lo que las Partes suscriben el presente documento.

**Segunda: Objeto del Contrato**

1. Por medio del presente Contrato, La Vendedora da en venta real y enajenación perpetua a favor de El Comprador, la propiedad del bien futuro constituido por el/los lote(s) a que hace referencia el Numeral 3 del Anexo N.°1: Términos Específicos del presente Contrato.
2. Por su parte, El Comprador adquiere para sí el/los lote(s) que constituyen bienes futuros y los que se refiere el numeral precedente,obligándose a pagar a La Vendedora,en calidad de contraprestación, el precio que se indica el Numeral 4 del Anexo N.°1: Términos Específicos del presente Contrato (el “Precio de Venta”), en la forma y oportunidad ahí pactadas. Cabe precisar que el precio de venta conforme a lo señalado en el Anexo N.°1: Términos Específicos, será pagado en la cuenta corriente en dólares del Banco Scotiabank n°000-5151363/CCI: 009-055-000005151363-58 a nombre de la Vendedora y/o mediante enlace de pago a plataforma bancaria generada por la Vendedora al momento de la firma y/o sistema de recaudación propuesto por la Vendedora.
3. Las Partes dejan constancia que el presente Contrato es uno de compraventa *ad-corpus*, de tal manera que comprenderá todo cuanto de hecho y por derecho corresponde o le es inherente a la propiedad de el/los lote(s), incluyendo las construcciones existentes, las instalaciones, usos, derechos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y otros referidos al mismo, sin reserva ni limitación alguna.

**Tercera: Equivalencia de prestaciones**

Las Partes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y el/los lote(s) vendido(s), y que por cualquier diferencia que hubiera de más o de menos, que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando a cualquier acción o excepción que tuviera por objeto restar la plena validez y/o eficacia del presente Contrato. Sin perjuicio de ello, en caso existiese una diferencia mayor al 5% del metraje total estipulado en el Anexo N.°1: Términos Específicos, las Partes acuerdan que se realizará el ajuste proporcional del precio pactado.

**Cuarta: Cargas y Gravámenes**

La Vendedoradeclara que el **Predio Matriz** y el/los lotes no están afectos a cargas, gravámenes, embargos, hipotecas, actos o contratos, medida judicial o extrajudicial que de alguna forma limite o impida su libre disposición y/o que afecte al derecho de propiedad y/o posesión, obligándose no obstante al saneamiento de ley.

**Quinta: Condición suspensiva**

El presente contrato queda sujeto a la condición suspensiva de que el bien llegue a tener existencia, ello de acuerdo con el artículo 1534 del Código Civil.

**Sexta: Entrega de el/los lote(s) y de las áreas y servicios comunes del Condominio**

* 1. Entrega de el/los lote(s)
     1. None

Salvo que se hubiera producido alguno de los eventos señalados en la Cláusula Décimo Cuarta en cuyo caso, tal como se indica en dicha cláusula, el plazo se prorrogará de manera automática hasta que se levante el impedimento que genere dicha prórroga.

* + 1. En la oportunidad en que el/los lotes(s) se encontrase(n) listo(s) para ser entregado(s) a El Comprador; La Vendedora notificará vía correo electrónico a El Comprador con cinco (5) días calendarios de anticipación a la fecha de entrega, indicando el día y la hora de la reunión para el acto de entrega de el/los lotes(s).
    2. Al empezar el acto de entrega de el/los lotes(s), las Partes firmarán un Acta de Entrega. En caso hubiera observaciones, El Comprador suscribirá, en calidad de anexo al Acta de Entrega, un documento en donde constarán las observaciones que se hubieran encontrado y se establecerá el plazo para la subsanación correspondiente, siempre que fuera posible determinar aquello en dicha oportunidad y siempre que pueda determinarse, luego de la evaluación correspondiente, que el levantamiento de las observaciones es imputable a La Vendedora. En caso no se pueda determinar, respecto de alguna observación, el plazo de subsanación, La Vendedora comunicará en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario contados desde la fecha de entrega de el/los lote(s) el plazo de subsanación correspondiente o, en todo caso, sustentará las razones por las que la observación formulada no es procedente. Queda claro que será de obligación de La Vendedora subsanar aquellas observaciones efectuadas por El Comprador, siempre que las mismas no colisionen con normas técnicas, ni con la memoria descriptiva que forma parte de este contrato y siempre que le sean atribuibles a La Vendedora; de lo contrario, La Vendedora podrá declararlas como no procedentes.

El Acta de Entrega será suscrita por El Comprador o por alguno de sus representantes bastando para acreditar la representación exhibir una carta poder con firma legalizada.

* + 1. En caso El Comprador no concurriera a la citación para la entrega de el/los lotes(s)o no suscribieran el Acta de Entrega, según lo señalado en los numerales anteriores, las Partes acuerdan que el/los lotes(s) se considerarán entregado(s) y recibidos a plena conformidad.
    2. Producida la entrega de el/los lotes(s), conforme a lo señalado en los numerales anteriores; El Comprador asumirá todos los riesgos y obligaciones inherentes a la propiedad y posesión de el/los lotes(s), incluyendo, pero sin limitarse a, los gastos por servicios públicos, cuotas de mantenimiento, tributos y demás obligaciones que le sean atribuibles directa o indirectamente a El Comprador, en su calidad de propietarios y/o poseedores de el/los lotes(s).
  1. Entrega de las áreas y servicios comunes del Condominio
     1. La entrega de la posesión de las áreas y servicios comunes del Condominio se realizará en el mes de diciembre de 202x.

Salvo que se hubiera producido alguno de los eventos señalados en la Cláusula Décimo Cuarta en cuyo caso, tal como se indica en dicha cláusula, el plazo se prorrogará de manera automática por el tiempo que subsista el evento que genere la imposibilidad de cumplir las obligaciones de La Vendedora.

* + 1. En la oportunidad en que las áreas y servicios comunes del Condominio se encontrasen listos para ser entregados a El Comprador; La Vendedora notificará a todos los propietarios y/o compradores de los lotes que conforman el Condominio con cinco (5) días calendarios de anticipación a la fecha de entrega, indicando el día y la hora de la reunión para el acto de entrega correspondiente.
    2. La Vendedora hará entregará de las áreas comunes del condominio a los propietarios y/o compradores de los lotes que conforman el mismo y que se encuentren presentes el día de la entrega. Al empezar el acto de entrega del Condominio, los propietarios y/o compradores suscribirán un Acta de Entrega. En caso hubieran observaciones, los propietarios y/o compradores o la Junta Directiva Provisional si la hubiera podrán firmar, en calidad de anexo al Acta de Entrega, un documento en donde constarán las observaciones que se hubieran encontrado y se establecerá un plazo para la subsanación correspondiente, siempre que fuera posible determinar aquello en dicha oportunidad y siempre que pueda determinarse, luego de la evaluación correspondiente, que el levantamiento de las observaciones es imputable a La Vendedora. En caso no se pueda determinar, respecto de alguna observación, el plazo de subsanación, La Vendedora comunicará en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario contados desde la fecha de entrega del condominio a la Junta Directiva Provisional y/o a los propietarios y/o poseedores el plazo de subsanación correspondiente o, en todo caso, sustentará las razones por las que la observación formulada no es procedente. Queda claro que será de obligación de La Vendedora subsanar aquellas observaciones efectuadas por los propietarios y/o compradores, siempre que las mismas no colisionen con normas técnicas, ni con la memoria descriptiva que forma parte de este contrato y siempre que le sean imputables.
    3. En caso (a) ninguno de los propietarios y/o compradores de los lotes que conforman el Condominio concurrieran a la citación para la entrega de las áreas y servicios comunes del Condominio; y/o (b) los propietarios y/o compradores asistentes no nombrarán a la Junta Directiva Provisional; y/o (c) la Junta Directiva Provisional o los propietarios y/compradores se negaran a suscribir el Acta de Entrega, según lo señalado en los numerales anteriores; las Partes acuerdan que las áreas y servicios comunes del Condominio se considerarán entregados y recibidos a plena conformidad, en dicho acto, sin más constancia que la convocatoria efectuada por La Vendedora para la entrega.

**Séptima:** **Obligaciones de La Vendedora**

Son obligaciones de La Vendedora:

* 1. Solicitar los permisos y licencias para la construcción del Condominio, según las características señaladas en el Anexo N.º 4: Memoria Descriptiva, ante la Municipalidad Distrital de Asia.
  2. Suscribir la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de un plazo máximo de treinta (30) días hábiles luego de que el/los lote(s) se encuentre(n) debidamente independizado(s) a nivel registral.
  3. Entregar el/los lote(s) y las áreas y servicios comunes del Condominio, acorde con lo señalado en la Cláusula Sexta del Contrato y lo señalado en el Anexo N.º 4: Memoria Descriptiva.
  4. Elaborar el Reglamento General del Condominio. Dicho documento, será remitido a El Comprador, como máximo a la fecha de la entrega de las áreas y los servicios comunes del Condominio.
  5. Realizar las gestiones necesarias para que se inscriba en los Registros Públicos de la Oficina Registral de Cañete la independización de el/los lote(s) y de las áreas comunes del Condominio. El Comprador declara estar informado del proceso de independización registral de el/los lote(s) y que el mismo depende de un tercero como lo es Registros Públicos, y no de La Vendedora, por lo que esta asumirá la realización de las gestiones que sean necesarias pero no se responsabiliza por los tiempos de calificación y otros atribuibles a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.
  6. Suscribir todos los documentos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad de el/los lote(s) a favor de El Comprador de acuerdo con los términos previstos en el presente Contrato.

**Octava: Obligaciones de El Comprador**

Son obligaciones de El Comprador:

* 1. Pagar el Precio de Venta de el/los lote(s), acorde con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
  2. Suscribir la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que La Vendedora haya comunicado la inscripción registral de el/los lote(s).
  3. Tramitar, declarar y pagar dentro del plazo establecido en la legislación vigente y, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad municipal competente, y entregar la constancia respectiva al Notario que elevará a escritura pública la presente minuta. En caso El Comprador no hiciera dicho trámite y por esa razón no pudiera suscribirse la Escritura Pública de compraventa, la responsabilidad será imputable única y exclusivamente a El Comprador.
  4. Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales de inscripción correspondientes al presente Contrato, incluyendo el testimonio de la Escritura Pública de Compraventa para La Vendedora.
  5. Pagar los tributos municipales tales como: (i) impuesto predial desde el año siguiente a aquel en que adquiera la propiedad de el/los lote(s), y(ii) arbitrios municipales, entre otros tributos que afecten a el/los lote(s),a partir de la fecha de entrega de los mismos.
  6. Cumplir con las pautas señaladas en el documento denominado “Procedimiento de Regularización de Documentos”.
  7. Pagar dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes, desde la fecha de entrega de el/los lote(s), los servicios de electricidad, agua, y otros relacionados con el/los lote(s) que correspondieran. Las Partes reconocen que la empresa Inmobiliaria San José de Asia SAC, (en adelante “San José de Asia”) es quien recaudará el monto correspondiente por el servicio de energía eléctrica, ello en virtud del contrato de suministro que ha suscrito con Luz del Sur.

Dado que el Condominio no está dentro de la zona de concesión de Luz del Sur, San José de Asia ha suscrito un Contrato de Suministro con Luz del Sur y ha desarrollado una red de media tensión a fin de poder llegar al área de concesión de Luz del Sur. La potencia y energía asociada será suministrada por Luz del Sur en el punto de entrega, el cual corresponde al punto de conexión entre la red de media tensión y el área de concesión de Luz del Sur. San José de Asia a partir del contrato de suministro que mantiene asume las labores necesarias que permitan administrar todo lo relacionado al Contrato de Suministro respecto del Condominio, a fin de procurar que la energía que sea suministrada por Luz del Sur en el punto de entrega pueda ser luego entregada al Condominio. Las Partes reconocen que San José de Asia sólo actúa como un administrador del Contrato de Suministro, por lo que las labores que realice no constituyen en ningún extremo actividades de distribución y/o comercialización de energía eléctrica.

San José de Asia trasladará al Condominio la fracción correspondiente del cobro por el consumo de potencia y energía que sea cobrado por Luz del Sur en función al Contrato de Suministro y en función al consumo que haya registrado el Condominio. Las Partes acuerdan que en caso El Comprador no cancelara el traslado efectuado, San José de Asia estará en la libertad de disponer de su red de media tensión y desconectarla del Condominio.

Asimismo, San José de Asia, adicionalmente, también cobrará al Condominio los gastos administrativos derivados de la administración del Contrato de Suministro, los cuales cubrirán, entre otros, los siguientes montos: mantenimiento de la red de media tensión, coordinación con Luz Del Sur por problemas en el suministro, coordinación y presentación de los reclamos que correspondan por problemas en el suministro de energía que se puedan presentar, cortes del suministro eléctrico por problemas ocurridos en el punto de entrega, entre otros.

San José de Asia no será responsable por aquellos cortes en el suministro eléctrico derivados por algún trabajo de mantenimiento ejecutado por Luz Del Sur o cualquier otra actividad que requiera desarrollar Luz Del Sur que afecte el suministro de energía que será entregado en el punto de entrega. Cualquier problema derivado por suministro defectuoso ocurrido hasta el punto de entrega será de responsabilidad de Luz Del Sur. En tales casos, San José de Asia hará sus mejores esfuerzos para presentar el reclamo que corresponda o seguir las acciones que sean necesarias para restablecerse el suministro eléctrico.

Los copropietarios del Condominio reconocen como compensación por las labores de operación y mantenimiento de las redes eléctricas que llevará a cabo San José de Asia, de manera directa o a través de terceros, un monto que remunere tales actividades. Las actividades de operación y mantenimiento solo se efectuarán por las instalaciones de la red de media tensión que sea necesaria para que el suministro de energía sea entregado en el Condominio. San José de Asia no será responsable ni se encuentra obligada a prestar labores de operación y mantenimiento de la infraestructura eléctrica que sea implementada en cada una de las unidades inmobiliarias que forman parte del Condominio. La debida operación de dichas instalaciones corresponde al propietario de la unidad inmobiliaria.

San José de Asia tendrá derecho a ceder su posición en el contrato de suministro que ha suscrito o a trasladar la red de media tensión a una tercera empresa quien asumirá la responsabilidad por las condiciones antes establecidas.

* 1. A pagar por el servicio de agua. Las Partes reconocen que La Vendedora construirá un pozo de agua en una zona externa al Condominio. Dicho pozo servirá para el abastecimiento del Condominio, pero no será de propiedad de los copropietarios del condominio, ello porque la titularidad de la licencia de uso de agua, el mantenimiento, operación y administración de dicho pozo le corresponden a la empresa prestadora de servicios de la zona, ello de conformidad con la Ley de Recursos Hídricos y su Reglamento. Será la empresa prestadora de servicios de la zona la que tenga a su cargo el correcto abastecimiento con la finalidad de que el condominio pueda gozar de dicho recurso de manera adecuada y, dicha empresa prestadora de servicios será la que cobrará la tarifa que corresponda por la prestación del servicio; ello de conformidad con la legislación vigente. A la fecha la empresa prestadora de servicios de la zona es EMAPA pero ello podría variar en atención a alguna disposición normativa.
  2. Pagar dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes, contados desde el mes siguiente a la fecha de entrega del Condominio, los pagos periódicos por concepto de cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias, así como cualquier otra que se requiera para la conservación del Condominio. El referido pago se hará a favor de la administradora del Condominio.
  3. Efectuar la inscripción registral de la transferencia de propiedad (adjudicación) de el/los lote(s) a su nombre Registros Públicos de la Oficina Registral de Cañete, y la inscripción (alta) municipal en la Municipalidad Distrital de Asia.
  4. Cumplir y respetar el Reglamento General del Condominio.
  5. La Vendedoraotorga en favor de El Compradorunaservidumbre de paso gratuita con la finalidad de que pueda acceder al condominio, dicha servidumbre inicia en terrenos de propiedad de La Vendedoradonde se encuentra ubicado el pórtico de ingreso al complejo de condominios y continúa en terrenos de propiedad de la comunidad de Asia respecto de los cuales La Vendedora tiene un derecho de servidumbre perpetua y, por lo tanto, El Comprador puede transitar por la misma. Cabe precisar que eventualmente dicha servidumbre (acceso) podría tornarse en pública de requerirlo la Municipalidad del Distrito o la autoridad correspondiente. Le Vendedora sugiere que, llegado el momento, los propietarios del condominio coordinen con los propietarios de los otros condominios que se encuentran aledaños con la finalidad de que entre todos puedan distribuirse el costo de mantenimiento que dicha servidumbre de paso pudiera requerir al ser transitada por diversos vehículos. La Vendedora no se hace responsable el deterioro y/o accidentes que pudieran ocurrir en dicha servidumbre como consecuencia de la falta de mantenimiento.

**Novena: Declaraciones de las Partes**

* 1. El Comprador declara que previamente a la suscripción del presente Contrato, La Vendedora ha hecho entrega a El Comprador del proyecto del Contrato y sus Anexos, los cuales han sido suscritos en los mismos términos y condiciones;
  2. El Comprador declara que el Contrato y los anexos han sido debidamente revisados por El Comprador; habiendo absuelto La Vendedora todas las dudas legales y/o técnicas surgidas de dicha revisión, encontrándose El Comprador conforme al respecto.
  3. El Comprador declara que los recursos utilizados para el pago del Precio de Venta y/u otros conceptos derivados del presente Contrato han sido obtenidos de manera lícita, sin incumplir la normativa legal vigente correspondiente a, entre otros aspectos, la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, y anticorrupción.
  4. El Comprador declara tener conocimiento que las áreas, linderos y medidas perimétricas de el/los lote(s), así como las características del Condominio, establecidos en los Anexos del Contrato podrán variar por lo que serán definitivamente establecidos por La Vendedora a la terminación del proyecto.
  5. El Comprador declara tener conocimiento que el vencimiento de los plazos de entrega se prorrogará automáticamente, sin responsabilidad para La Vendedora, en cualquiera de los casos señalados en la Cláusula Décimo Cuarta.
  6. Las Partes declaran y reconocen que las cláusulas contenidas en el presente documento han sido revisadas detenidamente, sustituyendo cualquier otro acuerdo entre las Partes con relación a el/los lote(s) y/o proyecto sobre el Condominio.
  7. El Comprador reconoce que La Vendedora podrá desarrollar en una zona colindante al Condominio y que forma parte de la habilitación urbana del proyecto, una zona comercial a la que se hace referencia en la memoria descriptiva anexa al presente contrato. El Comprador podrá tener acceso a estas zonas y podrá gozar de los servicios brindados en ellas, en caso La Vendedora decida ejecutarlos, sin embargo, El Comprador manifiesta expresamente que no goza de ningún derecho real (propiedad, posesión o cualquier otro) respecto de dicha zona. El Comprador no podrá irrogarse de ninguna manera algún derecho sobre ese terreno que le pertenece a La Vendedora.
  8. Los compradores otorgan poder irrevocable a la vendedora con la finalidad de que llegado el momento la vendedora pueda realizar todos los trámites que sean necesarios, en nombre y representación de los compradores, para lograr la independización registral del lote en el que se desarrollará la zona comercial a la que se hace referencia en el Contrato y otros que sean de propiedad de la vendedora, que se encuentren dentro del condominio y que requieran ser independizados a nivel municipal o registral.
  9. Atendiendo a que el presente contrato tiene por objeto un bien futuro, El Comprador acepta expresamente que cualquier imagen y/o descripción que forme parte del presente contrato o de la publicidad y/o promoción del proyecto es meramente referencial y, por lo tanto, las características de el/los lotes y de las áreas comunes del condominio.
  10. Las Partes declaran que la Vendedora es quien tiene la potestad de determinar (i) el alcance y/o el concepto que se desarrollará en el Condominio; y, (ii) la modalidad de Habilitación Urbana a ser solicitada ante la Municipalidad, la misma que tiene por la finalidad lograr la independización registral definitiva de los lotes. Siendo así, la Vendedora, determinará cuál es aquella modalidad que se ajusta de mejor manera al desarrollo del proyecto y a la concreción de los fines que se persigue, entre los que se encuentran la mencionada independización y en ese sentido, se hará cargo de la tramitación. Al respecto, el Comprador declara expresamente encontrarse de acuerdo y no podrá cuestionar lo indicado, salvo que sea mediante un proceso judicial o arbitral según corresponda.

**Décima: Mora Automática**

En caso El Comprador incumpliera cualquier obligación pactada bajo el presente Contrato, incluyendo pero sin limitarse al pago de las penalidades señaladas en la Cláusula Décimo Segunda, quedará automáticamente constituido en mora, sin necesidad de que La Vendedora le exija judicial o extrajudicialmente el pago y/o cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 de artículo 1333° del Código Civil.

**Décima primera: Eventos de Incumplimiento**

Las Partes convienen que cada una de las siguientes circunstancias constituyen eventos de incumplimiento:

* 1. Si El Comprador incumple total o parcialmente con el pago de: cualquier mora, interés, honorario, gasto y/o servicio que deba pagar o reembolsar a la Vendedora; dentro de los plazos establecidos en el presente Contrato.
  2. Si es (a) falsa o (b) incompleta alguna de las declaraciones efectuadas por El Comprador en la fecha de suscripción de la presente minuta y/o de la suscripción de la escritura pública del Contrato.
  3. Si El Comprador incumple total o parcialmente cualquier obligación establecida en el presente Contrato y sus Anexos.

**Décima Segunda:** **Penalidades y Derecho de Compensación**

* 1. Penalidad en caso de resolución

En caso se produjera alguno de los eventos de incumplimiento señalados en la Cláusula Décima Primera, procederá la resolución del presente contrato.

En caso se proceda a la resolución del presente contrato debido a se produzca algún evento de incumplimiento señalado en el numeral 11.1 de la Cláusula Décima Primera, será atribuible a El Comprador una penalidad equivalente al cincuenta por ciento (50%) del Precio de Venta, en calidad de liquidación de los daños y perjuicios causados a La Vendedora debido al incumplimiento de El Comprador.

Igualmente, el Comprador se obligan a cancelar a La Vendedora los gastos, costos, cargos, y cualquier otra penalidad que pudiera existir, y que se haya generado como consecuencia de su incumplimiento

Así, bastará que La Vendedora envíe una carta notarial a El Comprador imputando el incumplimiento en el que ha incurrido respecto de alguna de las obligaciones pactadas respecto del presente contrato y sus Anexos, aplicando la penalidad pactada y oponiendo la resolución del contrato. A partir de ello, quedará sin efecto el vínculo contractual entre las partes, La Vendedora devolverá, solo si existiera un saldo, el dinero resultante luego de haber aplicado la penalidad y el/los lotes revertirán a La Vendedora, quien asumirá nuevamente la propiedad respecto de ellos, pudiendo disponer de el/los lotes desde el momento en que envía la comunicación notarial conteniendo la resolución al domicilio indicado por El Comprador en el presente contrato.

Cabe precisar que La Vendedora se encuentra facultada, pero no es una obligación, a enviar cartas notariales de preaviso de la resolución antes indicada. Sin embargo, reiteramos es una facultad, puesto que La Vendedora se encuentra habilitada para aplicar la resolución señalada en el párrafo precedente sin necesidad de preaviso alguno.

* 1. Derecho de Compensación

Las Partes acuerdan expresamente que la Vendedora podrá compensar, hasta donde alcance (i) el importe de las penalidades generadas, según lo señalado en los numerales anteriores, y/o (ii) cualquier otro gasto y/o concepto generado, respecto del importe que pudiera corresponder devolver a favor de El Comprador en caso de resolución del Contrato. Al respecto se acuerda, lo siguiente:

1. En caso, luego de haberse efectuado la compensación, existiera un monto pendiente de pago en favor de La Vendedora, esta se reserva el derecho de proseguir la cobranza por los importes adeudados.
2. En caso, luego de haberse efectuado la compensación, existiera un remanente por devolver a El Comprador, dicho importe será devuelto luego de que La Vendedora haya vendido el/los lotes a un tercero. Dicha devolución se realizará a la cuenta bancaria que El Comprador comunique a la Vendedora, previa suscripción de un documento que acredite la recepción del importe respectivo, salvo que la devolución se realice vía consignación judicial. Sobre el particular, se deja expresa constancia que durante dichos plazos no se generará ningún tipo de interés y/o recarga adicional a favor de El Comprador.

El Comprador renuncian desde ya a cualquier acción o excepción tendiente a invalidar la aplicación del monto retenido o a exigir su devolución. En cualquiera de los casos antes indicados, la Vendedora remitirá, de manera previa a la devolución, al Comprador una liquidación final de los importes compensados y/o devueltos, con fines informativos.

**Décima Tercera: Consecuencias del evento de incumplimiento**

* 1. Derechos a favor de La Vendedora

En caso El Comprador incurriera en alguno de los eventos de incumplimiento descritos en la Cláusula Décima Primera anterior, La Vendedora podrá declarar resuelto de pleno derecho el presente Contrato, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1430 del Código Civil, mediante comunicación escrita enviada por la vía notarial a El Comprador, de acuerdo a lo señalado en la cláusula anterior. La demora por parte de La Vendedora, en el ejercicio del derecho referido en la presente cláusula no significará, en ningún caso, la presunción de renuncia del mismo. Asimismo, dicho derecho podrá ser ejercidos de manera simultánea y/o sucesiva, según lo determine La Vendedora.

* 1. Terminación de los compromisos de La Vendedora

En caso de producirse la resolución del Contrato, se darán por terminados todos los compromisos asumidos por La Vendedora derivados del presente Contrato y todas las obligaciones pendientes de ejecutar que se pudieran derivar de éste quedarán inmediatamente concluidas y perderán vigencia.

* 1. Gastos y otros conceptos

En caso de incumplimiento y/o resolución del presente Contrato, El Comprador se obliga a pagar a La Vendedora todos los gastos, costos, cargos, y cualquier otra penalidad que pudiera existir, y que se haya generado como consecuencia de su incumplimiento, incluyendo acciones de cobranza, ya sean judiciales y/o extrajudiciales. Dicho pago se deberá realizar en la misma oportunidad en que se cumpla con el pago de la obligación incumplida y/o con la aplicación de la penalidad respectiva.

* 1. Mejoras

Las Partes acuerdan que, en caso de resolución del presente Contrato por cualquier motivo, todas las mejoras que El Comprador pudiera haber introducido en el/los lote(s) quedarán en beneficio de el/los lote(s), sin que La Vendedora tenga que pagar suma de dinero alguna por tal concepto como condición previa y/o posterior a la restitución de la propiedad de el/los lote(s) a su favor. Para tal efecto, por la presente, El Compradorrenuncia expresamente el derecho de retención que les confiere el artículo 918 del Código Civil.

**Décima Cuarta: Caso fortuito o fuerza mayor. Incumplimiento no imputable**

Las Partes acuerdan que el plazo establecido para la entrega o cualquier otro plazo establecido para el cumplimiento de alguna obligación de La Vendedora se suspenderán automáticamente, sin responsabilidad para La Vendedora:

1. En caso ocurra un caso fortuito o fuerza mayor, acorde con lo señalado en el artículo 1315 del Código Civil; y/o,
2. En caso, debido a la pandemia del COVID-19 u otra epidemia y/o pandemia, el gobierno nacional, regional y/o local, en cualquier de sus instancias, establezca restricciones a la movilidad y/o realización de actividades y/o cualquier otra limitación que impida la ejecución normal de las actividades propias para el desarrollo del condominio.

Sin perjuicio de ello, La Vendedora se compromete a realizar su mayor esfuerzo para levantar dicho impedimento, o que el mismo afecte de la menor manera posible a la ejecución de sus obligaciones.

**Décima Quinta: Cesión de derechos y Cesión de Posición Contractual**

* 1. Las Partes dejan expresamente establecido que los derechos, obligaciones y/o la posición contractual de El Comprador en el presente Contrato no podrán ser cedidos y/o transferidos, en todo o en parte, sin el previo consentimiento escrito de La Vendedora.
  2. Adicionalmente, las Partes dejan expresamente establecido que los derechos, obligaciones y/o la posición contractual de La Vendedora en el presente Contrato podrán ser cedidos y/o transferidos, en todo o en parte, sin el consentimiento escrito de El Comprador. En estos casos, La Vendedora deberá informar respecto de la cesión y/o transferencia a El Comprador a efectos de que dichos actos les sean oponibles, salvo que se trate de una cesión y/o transferencia en el marco de una reorganización societaria en la que deberán cumplir las formalidades establecidas en la Ley General de Sociedades no requiriendo la aceptación de El Comprador.

**Décima Sexta: Interpretación**

* 1. Los títulos de las cláusulas utilizados en este contrato son meramente declarativos y no tienen validez para la interpretación del mismo.
  2. Las disposiciones establecidas en el presente Contrato deberán ser interpretadas de tal manera que sean válidas y efectivas bajo la ley aplicable; no obstante, en caso alguna de las disposiciones deviniera en prohibida o inválida bajo alguna ley, dicha disposición devendrá en ineficaz en la parte pertinente, sin invalidar la parte de la disposición que no se encuentre prohibida o sea inválida, ni las disposiciones restantes contenidas en el presente contrato.
  3. Cuando se realice una referencia a días en el presente Contrato en la que no se precise si son días calendario o hábiles, se entenderá que son días calendario. Sin embargo, en caso de que el vencimiento de alguna obligación contenida en este Contrato se produzca un día sábado, domingo o feriado en la ciudad de Lima, Perú, el vencimiento de la citada obligación se entenderá prorrogado hasta el siguiente día hábil. Esta prórroga no aplicará al pago de ninguna cuota, siendo que para dicho caso, se tendrá en cuenta las condiciones de la entidad bancaria recaudadora.

**Décima Sétima: Domicilio**

* 1. Los domicilios y correos electrónicos de las Partes son: (a) respecto de La Vendedora, los indicados en la introducción del Contrato, y (b) respecto de El Comprador, los indicados en el numeral 2.5 y numeral 2.6 del Anexo N.°1: Términos Específicos.
  2. Salvo que la ley lo exija, las partes podrán dirigirse las comunicaciones correspondientes a sus domicilios y/o correos electrónicos, de manera indistinta, con plenos efectos.
  3. Asimismo, cualquier modificación de los domicilios y/o correos electrónicos deberán ser notificada a la otra parte por escrito por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación, de lo contrario, la modificación de domicilio y/o correos electrónicos no será oponible a la otra parte. Asimismo, en el caso del nuevo domicilio, éste deberá estar necesariamente ubicado dentro del radio urbano de la ciudad de Lima Metropolitana.

**Décima Octava: Confidencialidad**

Las Partes acuerdan que (a) la información que se hayan proporcionado ente ellas y/o sus asesores para la celebración del Contrato y (b) los términos y la documentación del presente Contrato, tienen carácter de confidencial. En dicho sentido, dicha información no podrá ser comunicada a terceros, sin el consentimiento previo y por escrito de las Partes salvo que: (i) se trate de sus directores, gerentes, funcionarios, asesores legales externos y consejeros, u otros involucrados directamente en la transacción; (ii) posibles cesionarios del Contrato, y, en tal caso, informándoles a tales asesores o potenciales participantes del carácter confidencial de dicha información, o (ii) fuera requerido a revelar dicha información por una autoridad gubernamental y/o notaría pública para el ejercicio de sus derechos y/o la formalización y/o inscripción del presente Contrato.

**Décima Novena: Solución de Controversias**

En el supuesto que se generase cualquier controversia sobre la interpretación y ejecución del presente contrato, las Partes iniciarán una etapa de trato directo de 15 días calendario, periodo en el cual se comunicarán e intentarán solucionar sus discrepancias y, en caso se llegase a un acuerdo se suscribirán una transacción o documento similar. De lo contrario, si las partes no lograran solucionar sus discrepancias, se someten a los jueces y tribunales de Lima para resolver cualquier controversia relacionada a la interpretación y ejecución del presente documento.

En el supuesto negado que las Partes se encontraran resolviendo alguna controversia, según lo indicado en el párrafo anterior, tal hecho no supeditará, es decir, no implicará la dilación o la negativa por parte del Comprador en el cumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas.

**Vigésima: Aplicación Supletoria**

En todo lo no previsto por las partes en el presente Contrato, ambas se someten a las disposiciones contenidas en el Código Civil y demás normativas vigentes aplicables en la República del Perú.

**Vigésima primera: Administración del Condominio**

* 1. El Comprador, en su calidad de propietario de el/los lote(s) y miembro de la Junta de Propietarios del Condominio, otorgan un poder irrevocable a favor de La Vendedora, a efectos de que en nombre de ellos pueda: (a) contratar a una sociedad con experiencia para la administración del condominio (la “Administradora General”); y (b) negociar, suscribir, modificar y/o dejar sin efectos, bajo cualquier modalidad, el contrato de servicios con la sociedad antes referida, pudiendo incluir dentro de las condiciones cláusulas arbitrales y otras, así como un plazo de hasta tres (3) años.
  2. En el marco de lo señalado en el numeral 21.1, El Comprador deja expresa constancia que, sin perjuicio de las facultades otorgadas a La Vendedora, autoriza de manera expresa a la Administradora General que sea contratada por La Vendedora a realizar lo siguiente:

1. Proponer el monto de las cuotas de mantenimiento, gastos comunes, cuotas extraordinarias, así como cualquier otra que se requiera para el Condominio, a la Junta de Propietarios, a fin de que esta proceda a revisarla y de estimarla pertinente aprobarla.
2. Recibir las cuotas de mantenimiento, gastos comunes, cuotas extraordinarias, u otras que oportunamente fije la Junta de Propietarios, en una o varias cuentas abiertas en instituciones bancarias para tal fin.
3. Recaudar, a través de las cuentas abiertas en las entidades bancarias a que se refiere el acápite precedente, la mora automática que se genere respecto de aquellos propietarios que incurrieran en el pago oportuno de sus cuotas, por los conceptos antes aludidos.
4. Reportar a las centrales de riesgo, a aquellos propietarios que incumplan con abonar las cuotas de mantenimiento, gastos comunes, cuotas extraordinarias, o cualquier otra que establezca la Junta de Propietarios, que se excedan en el pago de dos (02) cuotas consecutivas o alternadas.

Agregue usted, señor Notario, lo que fuese de Ley, efectúe los insertos que corresponda y sírvase presentar los partes al Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete para su inscripción una vez registrada la independización de el/los lote(s).

Suscrito en señal de conformidad, en cuatro (4) ejemplares de idéntico tenor.

Lima, 20 de marzo de 2025.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LA VENDEDORA** |  | **EL COMPRADOR** |
| **José Carlos Villalobos Vivanco**  Gerente General  **INMOBILIARIA DUNAS DE ASIA S.A.C.** |  | DNI N.° |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Anexo N.º 1: Términos Específicos**  **Contrato de Compraventa de Bien Futuro**  **Numeral 1: Representante de La Vendedora**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 1.1 | Nombre: | **José Carlos Villalobos Vivanco** | | 1.2 | DNI: | N°40607296 |   **Numeral 2: Datos de El Comprador**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 2.1 | Nombre |  | | 2.2 | DNI/CE: |  | | 2.3 | Ocupación/Profesión: |  | | 2.4 | Estado Civil: |  | | 2.5 | Domicilio: |  | | 2.6 | Correo: |  | | 2.7 | Teléfono Celular |  |   **Numeral 3: Datos del/los lote(s)**   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 3.1 | |  |  | | --- | --- | | Número Lote | Área aproximada | |  |  | |   **Numeral 4: Precio de Venta**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 4.1 | Precio de Venta: | US$ | | 4.2 | Forma de pago: | * 1. La suma de US$ -- (-- con 00/100 dólares americanos), cancelados el – de – de --, según consta en el comprobante de pago que se adjunta.   2. La suma de US$ -- (-- con 00/100 dólares americanos), que será cancelado a la firma del presente documento, según señala el numeral 2.2. de la cláusula segunda del presente contrato.   3. Según el cronograma de pago indicado en el Numeral 10 del Anexo 5: Hoja Resumen |   Suscrito en señal de conformidad, en cuatro (4) ejemplares de idéntico tenor.  Lima, 20 de marzo de 2025.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **LA VENDEDORA** |  | **EL COMPRADOR** | | **José Carlos Villalobos Vivanco**  Gerente General  **INMOBILIARIA DUNAS DE ASIA S.A.C.** |  | DNI N.° | |  |