**MINUTA**

**SEÑOR NOTARIO:**

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE COMPRA VENTA QUE OTORGA **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LAS COLINAS DEL CHIPE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, CON RUC N° 20530168639 DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SR. **JORGE RAFAEL CARRASCO CASTAÑEDA**, IDENTIFICADO CON DNI N° 40443753, FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA 11129550 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE PIURA, CON DOMICILIO EN AVENIDA LOS COCOS, MZ N, LOTE 01, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PIURA, A LA QUE EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ **EL VENDEDOR**; A FAVOR DEL SEÑOR(A) **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** IDENTIFICADO CON DNI N° \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ESTADO CIVIL \_\_\_\_\_\_\_\_, CON DOMICILIO EN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PIURA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ SIMPLEMENTE **EL COMPRADOR**; EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERA.-** EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL 100% DE ACCIONES Y DERECHOS DEL PREDIO UBICADO AL NORTE DE LA CIUDAD DE PIURA, LOTE 01, ZONA EX FUNDO EL CHIPE, DISTRITO DE 26 DE OCTUBRE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PIURA, EL CUAL CORRE INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11136761 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL I – SEDE PIURA CON UN ÁREA 33,507.2260 M2 (3.35072260 HAS), INSCRITO EN LA EN LA PRECITADA PARTIDA.

EN EL PREDIO ANTES MENCIONADO SE VIENE DESARROLLANDO EL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA INMOBILIARIO "URBANIZACIÓN LAS COLINAS DEL CHIPE – PRIMERA ETAPA".

**SEGUNDA.-** SOBRE PARTE DEL TERRENO DETALLADO EN LOS PÁRRAFOS PRECEDENTES, EL VENDEDOR ESTÁ DESARROLLANDO EL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA PARA VIVIENDAS DENOMINADO "URBANIZACIÓN LAS COLINAS DEL CHIPE – PRIMERA ETAPA", EN EL QUE SE CONSIDERA LA EXISTENCIA DE 128 LOTES DE TERRENO QUE YA SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE PRE-INDEPENDIZADOS, ENTRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL LOTE UBICADO EN LA MANZANA **\_\_\_**, LOTE **\_\_\_**, EL MISMO QUE TIENE UN ÁREA DE **\_\_\_\_.\_\_\_**M2, TAL COMO APARECE EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° **­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL I – SEDE PIURA Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS DETALLADAS EN EL ANEXO I (HOJA DE DATOS LAS COLINAS DE CHIPE - I ETAPA) EL CUAL FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE DOCUMENTO.

MEDIANTE RESOLUCIÓN JEFATURAL DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA Y VENTA GARANTIZADA DE LOS LOTES URBANIZACIÓN “LAS COLINAS DEL CHIPE” N° 0323-2015-OPUYR/MPP, DE FECHA 19 DE JUNIO DE 2015 (CUYA COPIA FUE ENTREGADA AL EL COMPRADOR SE APROBÓ EL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIURA, POR LO QUE EL COMPRADOR DESDE YA MANIFIESTA SU CONOCIMIENTO, ACEPTACIÓN Y CONFORMIDAD CON LA REFERIDA HABILITACIÓN URBANA, HASTA LA RECEPCIÓN DE OBRA, LA CUAL PODRÍA TENER UNA DURACIÓN DE HASTA 3 AÑOS A PARTIR DE LA EMISIÓN DE LA PRECITADA RESOLUCIÓN, LA CUAL DETALLA LA UBICACIÓN Y ÁREA EXACTAS DEL LOTE DE TERRENO REFERIDO EN EL PÁRRAFO PRECEDENTE.

**CONDICIONES DEL CONTRATO DEFINITIVO: COMPRAVENTA AD MENSURAM**

**TERCERA.-** EL PRECIO DE VENTA PACTADO DE COMÚN ACUERDO POR LAS PARTES PARA LA VENTA DEL LOTE DE TERRENO DESCRITO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ESTE MISMO CONTRATO ES USA $ \_\_\_,\_\_\_\_\_.\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Y \_\_\_/100 DÓLARES AMERICANOS).

POR ESTA RAZÓN ES QUE A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA EL COMRADOR HA CANCELADO A EL VENDEDOR LA SUMA ASCENDIENTE A **USA $. \_\_\_,\_\_\_\_\_\_.\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Y \_\_\_/100 DÓLARES AMERICANOS)**, CON LO QUE SE DA POR CANCELADO EL VALOR TOTAL DEL LOTE DE TERRENO, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA SIGUINETE.

ASIMISMO, LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PRECIO DE VENTA PACTADO ESTÁ CALCULADO A RAZÓN DE USA $ 199.00 POR M2 DEL LOTE DE TERRENO INDIVIDUALIZADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA.

**FORMA DE PAGO DE EL INMUEBLE**

**CUARTA.-** LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PRECIO TOTAL DEL INMUEBLE HA SIDO CANCELADO A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA DE ACUERDO AL SIGUIENTE DETALLE:

1. EL IMPORTE DE USA $ \_\_\_\_\_.\_\_, CON FECHA DE DEPÓSITO DEL \_\_.\_\_.\_\_, CON NÚMERO DE OPERACIÓN \_\_\_ DEL BANCO BBVA CONTINENTAL.
2. EL IMPORTE DE USA $ \_\_\_\_\_.\_\_, CON FECHA DE DEPÓSITO DEL \_\_.\_\_.\_\_, CON NÚMERO DE OPERACIÓN \_\_\_ DEL BANCO BBVA CONTINENTAL.

**EXTENSIÓN DE LA COMPRA VENTA: AD CORPUS Y AD MENSURAM**

**QUINTA.-** LA COMPRAVENTA COMPRENDE EL LOTE DE TERRENO, SUS AIRES, USOS, COSTUMBRES, SUELOS, SERVIDUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS Y TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.

LA COMPRAVENTA QUE LAS PARTES CELEBRAN SE REALIZA AD MENSURAM Y ESTA AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 1574° DEL CÓDIGO CIVIL DEBIENDO, COINCIDIR CON LAS CARACTERISTICAS QUE SE ENCUENTRAN DETALLADAS EN LA CLAUSULA SEGUNDA DEL PRESENTE DOCUMENTO.

**SEXTA.-** LAS PARTES RENUNCIAN A LA INTERPOSICIÓN DE TODA ACCIÓN O EXCEPCIÓN, ASÍ COMO A SUS PLAZOS, CON LAS QUE SE PRETENDIERA INVALIDAR LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO, YA SEA POR DOLO, ERROR O CUALQUIER OTRA CAUSA.

**RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA**

**SEPTIMA.-** EN CASO QUE EL COMPRADOR, SIN MOTIVO JUSTIFICADO SE NEGASE A SUSCRIBIR LA ESCRITURA PÚBLICA QUE GENERA ESTE CONTRATO, EL VENDEDOR UNILATERALMENTE, PUDIENDO OPTAR POR COMUNICACIÓN SIMPLE, PODRÁ OPTAR POR RESOLVER DE PLENO DERECHO EL PRESENTE CONTRATO MEDIANTE EL ENVÍO DE UNA CARTA NOTARIAL, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 1430° DEL CÓDIGO CIVIL, EN CUYO CASO EFECTUARÁ LAS RETENCIONES POR CONCEPTOS DE PENALIDAD DETALLADOS EN LA CLAUSULA OCTAVA, LOS CUALES SE APLICARÁN AL PRECIO DE VENTA PACTADO, EL CUAL SERÁ DESCONTADO DEL TOTAL DEL MONTO PAGADO POR EL COMPRADOR.

**PENALIDAD POR INCUMPLIMIENTO DE CELEBRACION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**

**OCTAVA.-** EN EL CASO QUE LA COMPRAVENTA NO LLEGARA A FORMALIZARSE EN ESCRITURA PUBLICA POR CAUSAS IMPUTABLES A EL COMPRADOR, EL VENDEDOR TENDRA DERECHO A RECIBIR, COMO PENALIDAD POR DAÑOS, PERJUICIOS, GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS GENERADOS POR EL INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO EL 70% (SETENTA POR CIENTO) DEL MONTO CAPITAL Y DEL 100% (CIEN POR CIENTO) DE CONCEPTO DE INTERESES COMPENSATORIOS Y/O COMISIONES PAGADAS A FAVOR DE EL VENDEDOR.

EL COMPRADOR AUTORIZAN A QUE LA TOTALIDAD DE DEDUCCIONES CITADAS EN ESTA SECCIÓN SE CALCULARÁN Y EJECUTARAN SOBRE LA TOTALIDAD DE LOS IMPORTES ABONADOS A LA FECHA EN QUE SE HACE EJECUTEN LAS PENALIDADES.

SIN PERJUICIO DE LO ANTES CITADO, EL VENDEDOR ESTÁ FACULTADO A DEMANDAR DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS.

EN CASO QUE LA COMPRAVENTA NO LLEGARA A CELEBRARSE POR CAUSA IMPUTABLE A EL VENDEDOR, ÉSTE DEVOLVERÁ A EL COMPRADOR TODA SUMA QUE HAYA SIDO ENTREGADA EN GARANTÍA O PAGADA A DICHA FECHA. LOS RETRASOS INJUSTIFICADOS EN LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, NO SE CONSIDERARÁN CAUSAS IMPUTABLES A EL VENDEDOR.

**ENTREGA DEL INMUEBLE**

**NOVENA.-** EL VENDEDOR SE COMPROMETE A CONCLUIR LAS OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA DEL PROYECTO "URBANIZACIÓN LAS COLINAS DEL CHIPE - PRIMERA ETAPA" EN EL MES DE OCTUBRE DE 2017, PUDIENDO PRORROGARSE HASTA EL PLAZO DE RECEPCIÓN DE OBRA, LO QUE SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS PLAZOS Y FECHA QUE ESTIPULA LA RESOLUCIÓN DE HABILITACIÓN URBANA EMITIDA POR LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA, DEBIENDO PROCEDER POSTERIORMENTE A EFECTUAR LA ENTREGA DEL LOTE DE TERRENO A EL COMPRADOR.

LA FECHA PREVISTA EN EL PÁRRAFO PRECEDENTE PARA LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS DEL PROYECTO Y ENTREGA DEL LOTE DE TERRENO, NO ES DEFINITIVA PUDIENDO PRORROGARSE AUTOMÁTICAMENTE, DENTRO DEL PLAZO OTORGADO POR LA MUNICIPALIDAD, CUANDO MEDIEN CAUSAS NO IMPUTABLES A LAS PARTES QUE IMPIDAN EL CUMPLIMIENTO CABAL DE ESTA PRESTACIÓN.

EL COMPRADOR DECLARA TENER CONOCIMIENTO QUE EL LOTE DE TERRENO QUE ES OBJETO DE TRANSFERENCIA SERÁ ENTREGADO POR EL VENDEDOR DE ACUERDO A LA MORFOLOGÍA QUE HA PODIDO APRECIAR EN EL PROYECTO, ESTANDO EL VENDEDOR ÚNICAMENTE OBLIGADO A AQUELLOS ACTOS QUE SE REFIERAN DIRECTAMENTE A LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; POR TANTO, LA OBLIGACIÓN DE ENTREGA POR PARTE DE EL VENDEDOR NO INCLUIRÁ LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE NIVELACIÓN O LIMPIEZA ESPECIAL DEL TERRENO.

**GRAVÁMENES Y CARGAS**

**DÉCIMA.-** AL MOMENTO DE CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, EL COMPRADOR DECLARA TENER PERFECTO CONOCIMIENTO DEL ESTADO Y SITUACIÓN EN SE ENCUENTRA EL TÍTULO DE PROPIEDAD DE LOTE DE TERRENO INDIVIDUALIZADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ESTE DOCUMENTO.

SIN PERJUICIO DE ELLO, EL VENDEDOR GARANTIZA A EL COMPRADOR QUE, A LA FECHA LA PARTIDA REGISTRAL DEL LOTE DE TERRENO SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE PRE-INDEPENDIZADA Y SANEADA. ASIMISMO, DECLARA QUE SOBRE EL LOTE DE TERRENO MATERIA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO NO PESA NINGUNA HIPOTECA, EMBARGO, CARGA, GRAVAMEN NI MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE SU DOMINIO Y LIBRE DISPOSICIÓN, OBLIGÁNDOSE EL VENDEDOR, NO OBSTANTE, AL SANEAMIENTO DE LEY.

LAS PARTES ACEPTAN QUE EL VENDEDOR QUEDA FACULTADO A CONSTITUIR GARANTIA REAL SOBRE EL PREDIO MATRIZ QUE CONTIENE AL INMUEBLE DETALLADO A LA CLAUSULA SEGUNDA EN EL SUPUESTO QUE EL VENDEDOR NECESITE FINANCIAR EL PRESENTE PROYECTO URBANIZACIÓN LAS COLINAS DEL CHIPE – PRIMERA ETAPA.

EL COMPRADOR DECLARA QUE HA TENIDO A LA VISTA EL REGLAMENTO INTERNO QUE REGULARÁ LAS RELACIONES ENTRE LAS PERSONAS QUE OCUPEN UN LOTE DE TERRENO EN LA HABILITACIÓN URBANA DEL PROYECTO "URBANIZACIÓN LAS COLINAS DEL CHIPE - PRIMERA ETAPA" Y DECLARA SU CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN DEL MISMO. IGUALMENTE, SI EN MÉRITO A LAS OBRAS DE HABILITACIÓN SE TUVIERA QUE CONSTITUIR ALGUNA SERVIDUMBRE SOBRE EL LOTE DE TERRENO MATERIA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA, EL COMPRADOR RESPETARÁ LA MISMA.

EN EL MOMENTO QUE EL PREDIO REÚNA LOS REQUISITOS PARA SER ENTREGADO FORMALMENTE A FAVOR DEL EL COMPRADOR, LA EMPRESA SE OBLIGA A SOLICITAR AL ACREEDOR HIPOTECARIO QUE LA EMPRESA HUBIERE CONTRATADO, A DESAFECTAR EL GRAVAMEN QUE PUDIERE HABERSE CONSITUIDO SOBRE EL LOTE DE EL COMPRADOR.

**SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

**DÉCIMA PRIMERA.-** QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE EN EL IMPROBABLE CASO QUE SURJA CUALQUIER CONTROVERSIA O DISCREPANCIA EN RELACIÓN CON LA INTERPRETACIÓN, CUMPLIMIENTO Y/O EJECUCIÓN DE LO PACTADO EN ESTE DOCUMENTO O SI SIMPLEMENTE ALGUNAS DE LAS PARTES REQUIEREN EJECUTAR LO PACTADO EN EL PRESENTE DOCUMENTOS, SE OBLIGAN A CURSAR LAS COMUNICACIONES CORRESPONDIENTES AL DOMICILIO EXPRESADO EN EL EXORDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

EN CASO LAS PARTES NO ARRIBEN A NINGÚN ACUERDO, PARA TODOS LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, QUIENES INTERVIENEN EN EL MISMO, RENUNCIAN EXPRESAMENTE AL FUERO DE SUS DOMICILIOS, Y SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE PIURA, SEÑALANDO COMO SUS DOMICILIOS LOS INDICADOS EN EL EXORDIO PRESENTE CONTRATO, EN DONDE SE LES HARÁ LLEGAR TODAS LAS NOTIFICACIONES Y AVISOS A QUE HUBIERA LUGAR. LAS PARTES INTERVINIENTES PODRÁN CAMBIAR DE DOMICILIO, PREVIA NOTIFICACIÓN HECHA A LA PARTE CONTRARIA POR MEDIO DE COMUNICACIÓN ESCRITA CON 15 DÍAS CALENDARIO DE ANTICIPACIÓN, SIN CUYO REQUISITO NO SURTIRÁ EFECTO LEGAL ALGUNO DICHO CAMBIO.

**ACUERDO INTEGRAL.**

**DECIMO SEGUNDA.-** LAS PARTES DECLARAN QUE EL PRESENTE DOCUMENTO CONSTITUYE EL ACUERDO INTEGRAL QUE REGULA LAS RELACIONES ENTRE LAS PARTES Y QUE EL MISMO PREVALECE SOBRE CUALQUIER COMUNICACIÓN O INFORMACIÓN VERBAL O ESCRITA, O QUE POR CUALQUIER OTRO MEDIO SE HAYA CURSADO, HECHO DE CONOCIMIENTO PÚBLICO O SUSCRITO ENTRE LAS PARTES; QUEDANDO TODA COMUNICACIÓN O INFORMACIÓN PREVIA SIN EFECTO.

SIRVASE USTED SEÑOR NOTARIO AGREGAR LAS DEMAS CLAUSULAS DE LEY, LOS INSERTOS RESPECTIVOS, Y CURSAR LOS PARTES RESPECTIVOS AL REGISTRO DE PREDIOS CORRESPONDIENTE PARA LA INSCRIPCION DE LA TRANSFERENCIA.

PIURA, \_\_\_ DE \_\_\_\_\_\_\_\_ DE 2017.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EL VENDEDOR**

**DNI N° \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**EL COMPRADOR**