

Señor Notario Dr. Javier Rodríguez Velarde:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el contrato de **COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO**, que celebran de una parte, como **VENDEDORA** la empresa....., con RUC N°....., con domicilio legal en Calledistrito, provincia y departamento de Arequipa, debidamente representada por el señor..... identificado con DNI N° en su calidad de Apoderado con las facultades debidamente inscritas en la Partida Registral N° del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral XII-Sede Arequipa y de la otra parte como **COMPRADORES** la sociedad conyugal conformada por el señoridentificado con DNI N° y la señora....., identificada con DNI N° ambos con domicilio para éstos efectos en....., distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa; con arreglo a las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERA:

1.1 LA VENDEDORA es propietaria del inmueble ubicado en la **Urbanización****Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa**, cuyo dominio, área, linderos, medidas perimétricas y demás características constan inscritas en la **Partida Registral N°** del Registro de Predios de la Zona Registral XII-Sede Arequipa.

1.2 Sobre el inmueble anteriormente descrito **LA VENDEDORA** construirá un edificio multifamiliar de 5 niveles más azotea (constituido por 10 departamentos con áreas entre 149 y 300 m2, 14 estacionamientos, 9 depósitos y áreas comunes), conforme a los planos y proyecto aprobados por la Municipalidad Distrital de Cayma y con Licencia de Edificación según Resolución de Licencia de Edificación N° 653-2015-GDU/MDC, prorrogada mediante Resolución 355-2018-MDC-GDU.

1.3 LA VENDEDORA se encuentra realizando el proceso de construcción y realizará el trámite correspondiente para la inscripción de la Declaratoria de Fábrica y Reglamento Interno de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, al que se encontrará sometido el edificio descrito en el numeral 1.2.

1.3 LOS COMPRADORES declaran conocer que a la fecha de la suscripción del presente contrato, todos los departamentos que conforman el proyecto inmobiliario precisado en la presente cláusula, incluido el departamento materia del presente documento, tienen la condición de bienes futuros. Las partes acuerdan que el departamento tendrá el área, los linderos y las medidas perimétricas, el área ocupada, el área techada y la distribución constarán determinadas en las respectivas partidas del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral XII-Sede Arequipa que se aperturen como consecuencia de la independización del departamento.

OBJETO DEL CONTRATO

SEGUNDA:

2.1 Por el presente contrato, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a favor de **LOS COMPRADORES**, el **Departamento N° 501, Estacionamiento N°12, Depósito N° 6** del edificio descrito en el término primero.

2.2 La transferencia de propiedad se realiza ad-corpus y comprende sus edificaciones, usos, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, sin reserva ni limitación alguna.

2.3 Dentro de la transferencia de propiedad de EL INMUEBLE se incluye el porcentaje de participación que corresponde a EL INMUEBLE en los bienes y áreas comunes del EDIFICIO, dicho porcentaje de participación se estima en 16.66%. No obstante, **LOS COMPRADOR/ES** reconocen y acepta expresamente que el criterio definitivo para la determinación de los porcentajes de participación que corresponden a cada una de las secciones de propiedad exclusiva del EDIFICIO será el que se encuentre detallado en el respectivo Reglamento Interno y en la respectiva Partida del Registro de la Propiedad Inmueble que sea abierta como consecuencia de la correspondiente independización e inscripción, el cual podría diferir del criterio antes mencionado.

2.4 Los bienes futuros descritos anteriormente se denominarán en lo sucesivo como **EL INMUEBLE**. La distribución y acabados de **EL INMUEBLE** así como sus áreas y medidas perimétricas, incluyendo las obras exteriores son los que se encuentran en el plano de distribución y cuadros de acabados que debidamente firmados por las partes forman parte integrante del presente documento.

2.5 LA VENDEDORA se compromete a ejecutar el edificio y entregar el Departamento N° 501 del edificio descrito en el término primero, el Estacionamiento 12 y el Depósito 6 de acuerdo a los cuadros de acabados adjuntos a la presente minuta firmada por **LOS COMPRADORES** y **LA VENDEDORA**.

2.6 LA VENDEDORA declara que el Departamento N° 501 contará con medidores de agua y energía eléctrica independientes.

PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO

TERCERA:

3.1. Las partes de común acuerdo, establecen que el precio de venta por **EL INMUEBLE** materia de venta es de **US\$ 360,000.00 (TRESCIENTOS SESENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS)**, suma de dinero que será cancelada de la siguiente manera:

a.- La suma de US\$ 50,000.00 (CINCUENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), que será cancelada a la firma de la presente minuta, mediante Cheque de Gerencia No Negociable a nombre de **LA VENDEDORA**, siendo constancia de conformidad y cancelación para **LA VENDEDORA** las firmas de la minuta.

b.- La suma de US\$ 50,000.00 (CINCUENTA MIL 00/100 DOLARES AMERICANOS) que será cancelado, mediante cheque de gerencia emitido por el BCP, y entregado a la firma de la escritura que genere la presente minuta.

c.- El saldo de US\$ 260,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA MIL 00/100 DOLARES AMERICANOS), será cancelado a la firma de la escritura pública de cancelación de precio de la compraventa, levantamiento de la hipoteca y que se encuentre la partida registral independizada con relación a los bienes que se adquieren por el presente contrato.

3.2. Las partes acuerdan que del precio total, el valor del Departamento N° 501 es de US\$ 345,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), del Estacionamiento 12 es de US\$ 10,000.00 (DIEZ MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) y del Depósito 6 es de US\$ 5,000.00 (CINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).”

3.3. Las partes acuerdan que entre el valor del inmueble y el precio pactado existe la más justa y perfecta equivalencia, por lo que de haber alguna diferencia de más o de menos, que en el presente no

advierten, se han de ella mutua gracia y recíproca donación, por tanto LA VENDEDORA no tendrá derecho a reajuste alguno en el precio convenido, renunciando a cualquier acción y/o excepción y plazo para interponerla, que tenga por objeto invalidar los efectos del presente contrato o a solicitar la variación del PRECIO.

3.4. **LA VENDEDORA** otorgará plenos efectos cancelatorios a los cheques de gerencia que serán entregados en cancelación del precio pactado, conforme a los plazos antes referidos.

DE LA EXISTENCIA Y CONSTRUCCION DEL INMUEBLE:

CUARTA. Por el presente acto, las partes reconocen y acuerdan que se entenderá que **EL INMUEBLE** llega a tener existencia así como que se ha construido, en la fecha de entrega de la posesión del inmueble a favor de LOS COMPRADORES.

CONDICIÓN SUSPENSIVA:

QUINTA. Las partes acuerdan que tratándose en este caso de una venta de bien futuro, el presente contrato queda sujeto a la condición suspensiva de que el bien llegue a tener existencia, en aplicación del artículo 1534° del Código Civil.

PLAZO PARA LA EXISTENCIA DEL BIEN FUTURO:

SEXTA.

6.1. Las partes convienen en que, el plazo para que el bien materia de este contrato llegue a tener existencia, será el día 15 del mes de Febrero del año 2020, oportunidad en que EL VENDEDOR entregará el inmueble a LOS COMPRADORES, incluyendo las áreas comunes.

6.2 En tal sentido, las partes convienen que, una vez que se produzca la entrega de EL INMUEBLE en los términos pactados, la condición suspensiva a la que se encuentra sujeta la transferencia materia del presente contrato se entenderá cumplida y surtirá plenos efectos en forma automática, sin exigirse declaración posterior a la presente. Asimismo, las partes acuerdan que al momento en que se produzca dicha entrega se entenderá producida la plena transferencia de propiedad de EL INMUEBLE; por lo que automáticamente LOS COMPRADORES pasan a formar parte de la JUNTA DE PROPIETARIOS y a regirse en lo que corresponde por los REGLAMENTOS INTERNOS. Esta misma regla se aplicará para el caso de los bienes y áreas comunes en lo que corresponda.

6.3 Mientras que el plazo para la inscripción de la declaratoria de fábrica y la independización de manera que **EL INMUEBLE** figure inscrito en el Registro de Predios de la Zona Registral XII-Sede Arequipa en una partida registral independiente y autónoma del resto de partidas tendrá como plazo máximo ciento ochenta (180) días calendarios contados a partir de la entrega de **EL INMUEBLE**, plazo que podrá ser prorrogado por causas de fuerza mayor o caso fortuito, o que la demora sea de las autoridades administrativas, entre otros hechos no imputables a **LA VENDEDORA**; para lo cual **LA VENDEDORA** deberá comunicar la prórroga de tiempo a **LOS COMPRADORES**, mediante carta notarial al domicilio señalado en la introducción de la minuta.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

SEPTIMA. EL VENDEDOR se obliga a realizar todas las actividades necesarias para que el bien objeto de la prestación a su cargo llegue a tener existencia en el plazo pactado en este documento. Esta

obligación incluye, saneamiento de la propiedad es decir tramitar la declaratoria de fábrica, el reglamento de propiedad horizontal y tramitar la respectiva independización.

OCTAVA. LA VENDEDORA se obliga a entregar el bien objeto de la prestación a su cargo dentro del plazo indicado en la cláusula sexta.

NOVENA. LA VENDEDORA se obliga a realizar todos los actos y a suscribir todos los documentos que sean necesarios, a fin de formalizar la transferencia del bien objeto de la prestación a su cargo, en favor de **LOS COMPRADORES**, una vez que el bien llegue a tener existencia.-

DECIMA. LOS COMPRADORES se obligan irrevocablemente a cumplir con las disposiciones que estarán contenidas en el Reglamento Interno que oportunamente otorgará **LA VENDEDORA** por cuanto enajenado estará sometido a aquel.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

DECIMA PRIMERA. LA VENDEDORA declara que el terreno sobre el cual existirá el bien objeto de la prestación a su cargo se encuentra, al momento de celebrarse este contrato, hipotecado en favor del Banco de Crédito del Perú hasta por la suma de US\$ 450,000.00, la cual consta inscrita en el asiento Nro. D00006 de la partida Nro. 01145174 del Registro de Predios de Arequipa, y que fuera de ésta hipoteca se encuentra libre de toda carga, gravamen, derecho real de garantía, medida judicial o extrajudicial y en general de todo acto o circunstancia que impida, prive o limite la libre disponibilidad, y/o el derecho de propiedad, posesión o uso del bien. No obstante, **LA VENDEDORA** se obliga al saneamiento por vicios ocultos y por hecho propio existentes al momento de la entrega del bien materia de este contrato, obligándose a levantar la hipoteca referida dentro del plazo de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha.

OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES:

DECIMO SEGUNDA: Una vez que **EL INMUEBLE** se encuentre debidamente independizado en el Registro Público correspondiente, **LOS COMPRADORES** se obligan a:

- a) Declarar la compra de **EL INMUEBLE** en virtud del presente documento ante la Municipalidad Distrital de Cayma.
- b) Suscribir todos los documentos que sean necesarios para la inscripción de la compraventa, y asumir todos los gastos para su formalización en inscripción en el Registro de Predios de la Zona Registral N° XII –Sede Arequipa.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO Y PENALIDAD:

DECIMO TERCERA: En el supuesto que **LOS COMPRADORES** no cumplan con la forma de pago fijada en la cláusula tercera dentro de los cinco (05) días calendarios siguientes a la fecha de vencimiento establecido por cada cuota, se aplicarán intereses bancarios por día de retraso.

Asimismo en el supuesto que **LOS COMPRADORES** se atrasen en el pago de una cuota por más de treinta (30) días calendarios, **LA VENDEDORA** podrá dar por resuelto el presente contrato, debiendo comunicar a **LOS COMPRADORES** de esta decisión vía notarial a la dirección señalada en la introducción de ésta minuta y se aplicará a **LOS COMPRADORES** una penalidad del 10% del valor total de **EL INMUEBLE**.

Así mismo, si luego de aplicarse la penalidad hubiera un saldo a favor de **LOS COMPRADORES**, éste será devuelto en la forma de pago que se coordine y se firmará la resolución del contrato de

compraventa, siendo que en caso de no aceptación por parte de **LOS COMPRADORES**, se hará la devolución mediante depósito bancario a la cuenta que **LOS COMPRADORES** proporcionen a la firma de la minuta y la resolución de la compraventa se comunicará mediante carta notarial.

La presente penalidad aplicará de igual manera en caso **LOS COMPRADORES** se desistieran de la compra de **EL INMUEBLE**.

En el supuesto en que **LA VENDEDORA** se retrase más de diez (10) días en el plazo fijado para la entrega de **EL INMUEBLE**, ésta pagará a **LOS COMPRADORES** una penalidad de US\$ 50.00 (CINCUENTA 00/100 DOLARES AMERICANOS), por cada día de atraso, computados desde el 16 de febrero del 2020 hasta la entrega conforme del inmueble. La misma penalidad se aplicará a **LOS VENDEDORES** por cada día de atraso en que demore la inscripción de la declaratoria de fábrica, independización de la partida registral del inmueble objeto de la venta y levantamiento de la hipoteca.

GASTOS Y TRIBUTOS:

DECIMA CUARTA: Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que se origine a la celebración, formalización y ejecución del presente contrato serán asumidos por **LOS COMPRADORES**.

Se deja constancia que **LOS COMPRADORES** no están afectos al pago del Impuesto de Alcabala, por tratarse de la primera venta de una constructora y que por el terreno no sobrepasa las 10 UIT que establece la Ley de Tributación Municipal.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO QUINTA: Para efectos de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución de este contrato, las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales de Arequipa.

DOMICILIO:

DECIMO SEXTA: Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las partes, con motivo de la ejecución de este contrato, ambas señalan como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción de este documento. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por vía notarial.

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

DECIMO SEPTIMA: En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

Sírvase usted señor Notario agregar la introducción y conclusiones de ley.

Arequipa,