



**CONTRATO PRIVADO DE TRANSFERENCIA DE TERRENO Y DE SERVICIOS DE  
HABILITACIÓN URBANA, CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO  
“PROYECTO CAMPO Y MAR IV”**

Conste por el presente documento de **Transferencia de Terreno y de Servicios de Habilitación Urbana y Mejoramiento de Lote de Terreno** que celebran de una parte **La Empresa Inmobiliaria Vista Real SAC**, inscrito con Partida Electrónica N° 14720373, con Ruc N° 20608255011, debidamente representado por su Gerente General Elías Picon Camacho, con DNI N.º 09680229, Ocupación empresario, Nacionalidad peruano, Estado Civil soltero, con Domicilio fiscal en la Mz A40 Lt 23 Asociacion de vivienda Estrellita de Cieneguilla, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se le denominara **“LA EMPRESA”** y de otra parte Don \_\_\_\_\_ con DNI N° \_\_\_\_\_ Ocupación \_\_\_\_\_ Nacionalidad Peruano, Estado Civil \_\_\_\_\_, con Domicilio en \_\_\_\_\_ aquí en adelante se le denominara **“EL BENEFICIARIO”** transferencia que se realizara en los siguientes términos y condiciones:

**CLAUSULA PRIMERA: DEL ANTECEDENTE.** - **“LA EMPRESA”**, está dedicada al rubro de construcción de obras inmobiliarias y prestación de servicios técnicos, por lo que ha suscrito el Convenio de Cooperación y Servicios, con **ELIAS PICON CAMACHO** con **DNI N° 09680229** de ocupación **EMPRESARIO**, Nacionalidad Peruana, Estado civil **SOLTERO**, con Domicilio en avenida Los Girasoles, asociación Agr. Pampa Pacta-Santa Rosa, Mz A Lt 5, Distrito de Punta Hermosa, Provincia Y Departamento de Lima. para efectos de desarrollo de la habilitación urbana, construcción y mejoras del inmueble denominado **PREDIO RUSTICO “FUNDO VISTA ALEGRE” hoy Programa de Vivienda Proyecto Campo y Mar IV”**.

Siendo **ELIAS PICON CAMACHO** poseionario del predio rustico **“FUNDO VISTA ALEGRE”**, ubicado en el Sector Irrigación Pampas de Ñoco, parte baja lateral 14, comprensión del Distrito de Grocio Prado, Provincia de Chincha, Departamento de ICA. Con un área total de 6.4311Has. Al haber adquirido la posesión del terreno rustico de manera pública y pacífica, ya que así hace constar el acta de inspección ocular expedida por el juzgado de paz del Distrito de GROCIO PRADO del año 2016 y 2022 y de acuerdo a la inspección ocular realizada por el juzgado de paz del distrito de GROCIO PRADO del año 2009 Por lo que conserva la posesión y derechos del predio en mención de forma pacífica pública y continua del predio.

En dicho Convenio de Cooperación y Servicios **ELIAS PICON CAMACHO**, como poseionario, adjudicara los lotes de terrenos a terceros con la finalidad de convertir las tierras eriazas en espacios productivos y habitables para tal fin promoverá y realizara actividades de vivienda, producción, comercio y servicios, así como todo tipo de actividades que se logre una mejor calidad de vida para **“EL BENEFICIARIO”**.



**ELIAS PICON CAMACHO** le adjudicará a **"EL BENEFICIARIO"** un lote de terreno, sin costo alguno, **"EL BENEFICIARIO"** solo pagará los gastos que **"LA EMPRESA"**, invertirá en los servicios de habilitación urbana, construcción y mejoramiento de servicios básicos del bien inmueble o predio.

## **CLAUSULA SEGUNDA: DEL OBJETO DEL CONTRATO Y OBLIGACIONES. -**

**A. - "LA EMPRESA"**; mediante **ELIAS PICON CAMACHO**, al aprobar la participación de **"EL BENEFICIARIO"** en el **Programa de Vivienda Proyecto Campo y Mar IV**, está obligada a entregar un lote de terreno a favor de **"EL BENEFICIARIO"** y este recibir el bien inmueble adjudicado que tiene las siguientes características:

Adjudicación de un bien inmueble ubicado en la **MANZANA** \_\_\_\_\_ Vivienda Proyecto Campo y Mar IV, Sector Irrigación Pampa de Ñoco, Lateral 14 distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, el mismo que tiene un área de \_\_\_\_ M<sup>2</sup> (\_\_\_\_\_ Metros Cuadrados), cuya transferencia se efectuará a título gratuito, sin pago alguno, excepto lo relacionado al pago por derecho de inscripción para la participación del Proyecto Campo y Mar IV.

**B. - "EL BENEFICIARIO"**; declara conocer el estado de conservación y la situación físico legal del bien inmueble, declarando estar conforme con ello, renunciando a realizar cualquier tipo de reclamo posterior derivado de la situación actual del predio y comprometiéndose a colaborar para el saneamiento. Asimismo, **"EL BENEFICIARIO"** protegerá y cuidará el área entregada por **ELIAS PICON CAMACHO**, conforme lo estipulado en el Art. 896, 900, 901, 904, 905, 914 y 920 del Código Civil.

**C. - "LA EMPRESA"**; entregara a **"EL BENEFICIARIO"** como comprobante del acuerdo, los siguientes documentos que forman parte del acervo documentario de inicio.

- Contrato por el servicio de construcción y habilitación urbana.
- Acta de entrega de lote de terreno (posterior al pago del terreno).
- Cronograma de pagos.
- Comprobante de pago por aporte de cuota inicial.

**D. - "LA EMPRESA"**; ejecutara los servicios de habilitación urbana, construcción y mejoramiento del **Programa de Vivienda Proyecto Campo y Mar IV** que incluye los siguientes Componentes para el presente contrato:

**Componente N° 1:** Los Gastos Administrativos que asume **"LA EMPRESA"** son por los siguientes:

1. Representación ante entidades públicas.



2. Representación ante entidades privadas.
3. Coordinación con las autoridades municipales, regionales y gobierno central.
4. Coordinación para trabajos integrales para el proyecto de agua, desagüe, electrificación y vías troncales.
5. Participación en eventos, fórums, congresos para ejecutar proyectos y programas.

**Componente N° 2: "LA EMPRESA"** elaborara los proyectos con los respectivos expedientes técnicos de las obras que se ejecutaran en un plazo no mayor a 7 años, tales como:

1. Proyecto de titulación del predio en curso.
2. Proyecto de servicio de desagüe vía biodigestor.
3. Proyecto de instalación eléctrica.
4. Proyecto de reservorio de agua.
5. Proyecto de construcción de redes de agua con extensiones domiciliarias.

**Componente N° 3:** Se precisa que los trabajos de habilitación urbana son exclusivamente externos quiere decir que solo serán efectuados fuera del lote entregado, las mejoras de cada lote serán asumidos por **"EL BENEFICIARIO"** y **"LA EMPRESA"** realizara mejoras en el terreno tales como:

1. Construcción de Pórtico de ingreso al Proyecto Campo y Mar IV.
2. Nivelación de calles y avenidas.
3. Arborización de avenidas y parques.

**CLAUSULA TERCERA: DE LOS APORTES POR HABILITACIÓN URBANA, CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE. -**

-De acuerdo con el objeto del contrato referido en la cláusula segunda, **"EL BENEFICIARIO"** aportará a **"LA EMPRESA"** como cuota inscripción y derecho a participación en el Proyecto Campo y Mar IV, el importe de **S/ 2,200.00 (Dos Mil Doscientos con 00/100 Soles)**, que será abonado a la **"LA EMPRESA"** antes de la suscripción del presente contrato y dicho aporte no se encuentra sujeto de devolución.

-De acuerdo con el objeto del contrato referido en la cláusula segunda, **"EL BENEFICIARIO"** aportará a **"LA EMPRESA"** por concepto de servicios y habilitación urbana, construcción y mejoramiento de bien inmueble, la suma de **S/ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ 00/100 Soles)**, que será abonado a **"LA EMPRESA"**.

La forma de pago será de la siguiente manera:



**HABILITACIÓN URBANA, "EL BENEFICIARIO"** financiará el importe de S/ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ con 00/100 Soles), que será abonado a "LA EMPRESA" en \_\_\_\_\_ cuotas obligatorias mensuales de S/ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ Soles) hasta culminar el pago, o en su defecto al contado. QUE SERA ABONADO A UNA CUENTA DE LA EMPRESA.

**FECHA DE PAGO**, dicho aporte se efectuará de manera obligatoria del día 30 al 5 de cada mes, y para efectos de garantizar su cumplimiento se le entregará un cronograma de pagos.

**MORA E INTERESES, "EL BENEFICIARIO"** que incumpla con las aportaciones mensuales en la fecha establecida, otorgara el derecho a "LA EMPRESA" a cobrar penalidad por mora e intereses que se aplica a partir del día 6 de impago, **un importe de S/. 2.0 (Dos soles) por día a posterior.**

**GARANTÍA, "EL BENEFICIARIO"** a fin de garantizar el pago total por habilitación urbana, firmara una letra de cambio con el importe total a financiar, que será devuelta cuando haya culminado el aporte total de la obligación adquirida.

**CLAUSULA CUARTA: DE LAS OBLIGACIONES GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL LOTE Y MEJORAS DEL BIEN INMUEBLE. -**

**1. "LA EMPRESA"**, entregará físicamente la adjudicación del bien inmueble a "EL BENEFICIARIO" el cual cumplirá el patrón de normas establecidas por "LA EMPRESA" en beneficio de la planificación y desarrollo del proyecto.

**2. "LA EMPRESA"**, dará un plazo máximo de 24 meses que será contabilizado a la firma del contrato para ejecutar la construcción de una vivienda, respetando los parámetros establecidos en el punto 3 de la cláusula cuarta de las obligaciones generales.

**3. Obligaciones generales de "EL BENEFICIARIO"**, para la adjudicación y mejoras del bien inmueble:

1. Asumirá el costo de la ejecución de los proyectos indicados.

2. Realizar el cercado perimétrico del lote para cuidar y proteger los \_\_\_\_ m<sup>2</sup> pudiendo implementar cerco de material noble, cerco de madera o cerco vivo.

3. "EL BENEFICIARIO" reservara el 15% exclusivamente para áreas verdes, que iniciaran en el frontis de su lote.

4. "EL BENEFICIARIO" sembrará en su frontis de su lote, dos árboles de 1.50m de altura como mínimo, con las siguientes ubicaciones: 2.50m de laterales y desde el frontis 1.00m; se dará un plazo de dos meses desde la firma del contrato para realizar el mismo.

5. "EL BENEFICIARIO", debe construir módulos de vivienda de 40m<sup>2</sup> en un plazo de 24 meses, se le brindara los modelos de construcción, fachada.



6. El área adquirida deberá estar libre de contaminación y desechos de basura que generan la degradación del ecosistema del proyecto campo y mar IV.

7. Las partes acuerdan que, para el mejoramiento y seguridad del predio de mayor extensión, **"EL BENEFICIARIO"** se compromete a aportar para la seguridad y mejor vigilancia del predio de mayor extensión a fin de que el ingreso sea exclusivo para los socios

**3.1 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:** se precisa que **"EL BENEFICIARIO"** para poder iniciar los pagos de inscripción predial sobre el lote adjudicado previamente deberá asumir los costos de la emisión y elaboración de los siguientes documentos.

- Constancia de adjudicación del lote.
- Constancia de vivencia.
- Plano perimétrico y ubicación, y su memoria descriptiva del lote.

El costo de dichos documentos será asumido por **"EL BENEFICIARIO"**.

#### **CLAUSULA QUINTA: DEL INCUMPLIMIENTO. -**

Serán motivos de calificación de incumplimiento por causales de rescisión del contrato lo siguiente:

1. El Incumplimiento de las aportaciones que se indica en la Cláusula Tercera por un lapso no mayor a 3 meses consecutivos o alternos.
2. El Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la Cláusula Cuarta para la adjudicación del lote, habilitación urbana, construcción y mejoras del bien inmueble.

#### **CLAUSULA SEXTA: DE LA RESCISIÓN DE CONTRATO. -**

**"LA EMPRESA"** podrá dar por rescisión el contrato con **"EL BENEFICIARIO"** por las siguientes razones:

1. **"EL BENEFICIARIO"** que Incumpla lo establecido en la Cláusula Quinta del presente contrato.
2. **"EL BENEFICIARIO"** que por voluntad propia presente la solicitud del retiro del proyecto, para que la solicitud sea validada, deberá adjuntar todos los documentos adquiridos durante el proceso de adjudicación del lote de terreno tales como: contrato, recibos de pago y carnet.
3. A su vez el beneficiario entregara la posesión del lote a la empresa y de forma voluntaria



Cuando se presente cualquiera de las causales antes señaladas, **“LA EMPRESA”** realizara la rescisión del contrato, anulando la letra de cambio suscrita por **“EL BENEFICIARIO”**, estableciéndose así, que el proyecto y todos sus componentes se revertirán a **“LA EMPRESA”** para ser puesto a disposición de otro Beneficiario, posteriormente se efectuará la devolución de sus aportes que estará sujeta a un descuento del 50% del total aportado por derecho de gastos administrativos e inversiones realizadas; no obstante, **el aporte por derecho de inscripción no se encuentra sujeto a devolución, debido a que ello corresponde a los gastos generados por derecho y participación en el proyecto campo y mar IV.** La devolución del dinero será programada durante un plazo de 90 días hábiles, después de haber rescindido del contrato.

**CLAUSULA SÉPTIMA: DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA. -**

Las partes acuerdan, que para el mejoramiento y seguridad del predio de mayor extensión **“EL BENEFICIARIO”** se compromete aportar para la seguridad y la vigilancia del predio de mayor extensión, a fin de que el ingreso sea exclusivo para los socios.

**CLAUSULA OCTAVA: DE LA COMPETENCIA JURISDICCIONAL. -**

En caso de controversia ambas partes renuncian al fuero de sus domicilios y se someten a la Competencia Jurisdiccional de los Jueces y Tribunales de la ciudad de Lima.

Se deja constancia que ambas partes declaran conocer la totalidad del contenido expresado en el presente contrato y estando ambas partes del común acuerdo, **“LA EMPRESA”** y **“EL BENEFICIARIO”** suscriben en 2 originales de igual valor en la ciudad de Lima, a los \_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año 202\_.

---

**INMOBILIARIA VISTA REAL  
ELÍAS PICON CAMACHO  
GERENTE GENERAL**

---

**DNI N° \_\_\_\_\_  
EL BENEFICIARIO**