



BOSQUES DE CARHUAZ
CONDOMINIO PRIVADO

**CONTRATO PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE LOTE DE
TERRENO CON CONSTITUCIÓN DE ARRAS – PROYECTO CONDOMINIO
PRIVADO BOSQUES DE CARHUAZ**

Conste por el presente documento el Contrato Preparatorio de Compra Venta de Lote de Terreno con Constitución de Arras que celebran de una parte: JOSE GILBERTO SIESQUEN SUYBATE, identificado con Documento Nacional de Identidad 16666754, domiciliado en Calle La Mar 226, Distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, ocupación empresario, nacionalidad peruana, estado civil casado, y esposa Rosa Lindaura Núñez Chuquichua identificada con Documento Nacional de Identidad 16671223, a quienes en adelante se les denominará como “EL OTORGANTE”; y de la otra parte: .XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de nacionalidad peruano, identificada con D.N.I. N° XXXXXXXX, de estado civil soltero, con domicilio habitual en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a quien en adelante se le denominará “EL PROMITENTE COMPRADOR”; acuerdo contractual que se celebra en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

1.1 “EL OTORGANTE” desarrolla un Proyecto Denominado “CONDOMINIO PRIVADO BOSQUES DE CARHUAZ”, sobre el cual se realizará un proyecto de viviendas de casa ecológico-sostenible; para su posterior venta de lotes independizados y para otros fines, contando además con áreas dedicadas a parques y jardines, al cual tendrán acceso los propietarios de los lotes del proyecto en mención. El proyecto, se desarrolla en el predio denominado “VERGEL II”, sobre el cual “EL OTORGANTE”, en aplicación de lo establecido en el artículo 950 del Código civil peruano, declara haber adquirido el derecho de propiedad al haber ejercido la posesión continua, pacífica y pública durante más de diez años, conforme consta del contrato de transferencia de posesión de fecha 15 de enero del año 2000 otorgado por la persona de JOSE MIGUEL YARASCA RAMOS, con DNI N°

21448929, constancia de posesión y el acta de inspección realizada por el teniente gobernador del sector la rinconada el Huarango, pampas de Carhuaz, cercado de Ica, de fecha 11 de febrero de 2000; acta presencial otorgada por notario público de Ica Abogado Gino Emilio Ernesto Barnuevo, de fecha 17 de febrero de 2020, declaración jurada de auto avalúo a nombre de "EL OTORGANTE" otorgado por la Municipalidad Distrital de Ica; El predio "VERGEL II" cuenta con un área de 52.8009 HÁS (CINCUENTA Y DOS HECTAREAS CON OCHO MIL NUEVE METROS CUADRADOS) y se encuentra ubicado en el sector de PAMPAS DE CARHUAZ, altura del Km. 19 de la Carretera Camino a Carhuaz - Sector Comatrana, del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; con las siguientes colindancias y medidas perimétricas:

Por el norte: Colinda con Carretera Carhuaz.

Por el Este: Colinda con Terrenos eriazos del estado.

Por el Sur: Colinda con Las dunas, terrenos eriazos del estado.

Por el Oeste: Colinda con Terrenos eriazos del estado.

Perímetro total: 3075.70 metros lineales.

1.2 EL OTORGANTE se encuentra en proceso de formalización y declaración del derecho de propiedad adquirido sobre el inmueble descrito en el punto uno de la presente cláusula.

1.3 "EL PROMITENTE COMPRADOR" ha manifestado su expreso interés en adquirir una de las futuras unidades inmobiliarias y formar parte del Proyecto "CONDOMINIO PRIVADO BOSQUES DE CARHUAZ".

1.4 Siendo que el presente acto jurídico esta referido a un proyecto en desarrollo, las partes declaran expresamente conocer y aceptar que las áreas indicadas en el presente contrato ya se encuentran establecidas en los planos perimétrico, de ubicación, lotización y trazado y en la memoria descriptiva, que forman parte integrante del presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: Por el presente acto, "EL OTORGANTE" viene en comprometerse en otorgar en venta definitiva a favor de "EL PROMITENTE COMPRADOR" el LOTE N° XX de la MZ XX - XXXXXXXXXX, con un área de XXX M2, que forma parte integrante del área del bien matriz indicado en la cláusula Primera y que conforme a los planos y desarrollo del Proyecto inmobiliario "CONDOMINIO PRIVADO BOSQUES DE CARHUAZ", cuenta con las siguientes colindancias y medidas perimétricas :

LOTE N° XX – MZ XX – SEGUNDA ETAPA

- Por el Frente: XXXXXXXXXX

- Por el Lado izquierdo: XXXXXXXXXX

- Por el Fondo: XXXXXXXXXX

- Por el Lado derecho: XXXXXXXXXX

PERIMETRO: El perímetro cuenta con 60 Metros Lineales

A la firma del presente contrato EL OTORGANTE hace entrega a EL PROMITENTE COMPRADOR de la posesión del LOTE, dejando constancia que hasta el día de hoy EL OTORGANTE ha ejercido de manera permanente, pacífica, pública y continua de la posesión del área materia de transferencia; por la cual EL PROMITENTE COMPRADOR a partir de la transferencia se hace responsable del cuidado del predio.

CLÁUSULA TERCERA: Las partes convienen en establecer que constituye una estipulación esencial del presente contrato, el hecho de que el proyecto, contará con: pórtico de ingreso, cerco perimétrico vivo, alameda principal, áreas verdes, vías niveladas y compactadas, tanque de agua y en caso las autoridades administrativas concedan la autorización respectiva, pozo de agua, caseta de guardianía, alumbrado público solar, y asesoría en instalaciones de paneles solares y biodigestores, hasta la culminación del proyecto, arborización de avenidas y parques, área recreacional, lozas multideportivas para tenis, fútbol, vóley y básquet, gimnasio al aire libre y frontón, juegos para niños, Zona de parrilla y fogata, Casa club con piscina y salón de eventos, cancha de arena para vóley y fútbol playa, todo esto en un plazo de 36 meses a partir de la firma del presente contrato, gozando con un plazo de gracia de 12 meses útiles para este efecto, a partir de la firma del contrato. Asimismo, se otorgará lotes debidamente tizados y delimitados; debiendo proceder posteriormente a efectuar la entrega de la posesión del Lote a “EL PROMITENTE COMPRADOR”. “EL PROMITENTE COMPRADOR” aceptan y expresamente declaran su conocimiento absoluta y conformidad total con la situación física y legal del inmueble matriz y del área sobre el que se ha de adquirir el derecho de propiedad, por lo que las partes declaran que existe justa equivalencia entre el precio total del inmueble y el bien objeto de la transferencia. Asimismo, por el presente acto, “EL PROMITENTE COMPRADOR” autoriza y confiere facultades especiales a favor de “EL OTORGANTE” o a quien este disponga subdelegar la representación, a efectos que pueda tramitar la inscripción del presente contrato ante el Servicio de Administración Tributaria de Ica y la futura carga de propiedad, para que “EL PROMITENTE COMPRADOR” este debidamente inscrito y reconocido como contribuyente por la Municipalidad Provincial de Ica.

CLÁUSULA CUARTA: “EL PROMITENTE COMPRADOR” por este acto declara, conocer y estar totalmente informado respecto de las características y especificaciones de EL LOTE sobre el que adquiere derechos a través del contenido del presente contrato, el cual prevalece sobre cualquier otra información referencial contenida en la página web, video o presentaciones virtuales, brochures y/o cualquier otra literatura del proyecto (material de promoción), que haya sido conocida directamente por “EL PROMITENTE

COMPRADOR” o que haya sido otorgada por el personal a cargo de la promoción de ventas, renunciando expresamente “EL PROMITENTE COMPRADOR” a interponer cualquier reclamo directo contra “EL OTORGANTE”, sea en la vía administrativa y/o judicial que se fundamente en cualquier eventual cambio o modificación, respecto del material de promoción o información referencial del proyecto, cada uno de los hechos que han sido mencionados en la cláusula anterior sobre la posesión del bien inmueble y por ello no tiene que formular ninguna observación al respecto. Las partes contratantes, dejan expresa constancia que el presente Contrato es plenamente accesible y contiene información adicional a lo señalado en el artículo 78° del código de Protección y Defensa del Consumidor.

CLÁUSULA QUINTA: Las partes dejan expresa constancia de que en la fecha de suscripción de este documento “LOS PROMITENTES COMPRADORES” hacen entrega a “EL OTORGANTE”, de la suma de dineraria ascendente a S/. 1,500.00 (MIL QUINIENTOS CON 00/100 SOLES), en calidad de arras confirmatorias como señal de aceptación del contrato y de los elementos del contrato definitivo.

CLÁUSULA SEXTA: Las partes contratantes por este acto acuerdan como precio de venta del bien inmueble que es materia del presente documento en la suma de S/. 17,000.00 (DIECISIETE MIL CON 00/100 SOLES) de los cuales, conforme a lo señalado en la clausula anterior, se han pagado S/. 1,500.00 (MIL QUINIENTOS CON 00/100 SOLES). EL SALDO DEL PRECIO ASCENDENTE A S/. 15,500.00 (QUINCE MIL QUINIENTOS CON 00/100 SOLES), será pagado en 60 cuotas mensuales de S/. 258.33 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO CON 33/100 SOLES); los cuales deberán ser cancelados cada mes, estableciendo como fecha de pago de la primera cuota el 1 de agosto del 2023 hasta el 5 de agosto del 2023, Mediante depósitos que se efectuarán a la cuenta corriente del BANCO DE CREDITO N° 191-9950969-0-35, hasta la cancelación total del precio de venta, incluido los intereses señalados en la cláusula séptima, en caso correspondiera.

CLÁUSULA SEPTIMA: LAS PARTES convienen expresamente en establecer como penalidad contractual por incumplimiento de pago oportuno de la cuota correspondiente, a partir del sexto día de retraso, un monto de S/. 3.00 (TRES CON 00/100 SOLES) por cada día que persista el retraso en el pago de la cuota, esto sin perjuicio de los gastos administrativos que se generen.

CLÁUSULA OCTAVA: “EL OTORGANTE” asume la obligación contractual, inmediatamente culminado con el procedimiento de declaración de propiedad del inmueble

matríz, en ejecución del presente contrato Preparatorio de Compra Venta de Bien Inmueble, regularizará la suscripción del contrato definitivo de compraventa a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien asumirá los gastos notariales, registrales, administrativos, y en general cualquier concepto que se genere en el proceso de independización del lote que se adquiere en el presente acto, así como en el acto que contenga la transferencia definitiva del bien.

CLÁUSULA NOVENA: El presente contrato se resolverá de pleno derecho en caso que "EL PROMITENTE COMPRADOR", NO CUMPLIERA CON EL PAGO DE TRES (03) CUOTAS consecutivas o no, establecidas correspondiente al saldo del precio del lote o cualquiera que se desprenda de éste, dentro de los plazos establecidos en el presente contrato.

Asimismo, en el supuesto que EL PROMITENTE COMPRADOR, solicite la resolución del presente contrato de forma unilateral por cualquier motivo, LA EMPRESA mantendrá la totalidad del monto entregado por concepto de arras renunciando EL PROMITENTE COMPRADOR a cualquier tipo de reclamo.

En todos los casos la resolución opera de pleno derecho según lo establecido en el Artículo 1430° del Código Civil, desde el momento en que EL PROMITENTE COMPRADOR reciba una comunicación remitida de manera escrita por EL OTORGANTE a su domicilio contractual, comunicación en la que EL OTORGANTE manifieste su voluntad de resolver el presente contrato.

En el supuesto que el contrato se resuelva por los supuestos señalados en los párrafos anteriores, EL OTORGANTE conservará el íntegro del monto entregado y/o depositado por concepto de Arras confirmatorias.

De igual forma para los supuestos señalados, EL PROMITENTE COMPRADOR y EL OTORGANTE, establecen como penalidad contractual, que en el supuesto se incurra en la causal de resolución automática del contrato detallada en el presente, o EL PROMITENTE COMPRADOR decida resolver unilateralmente el contrato, EL OTORGANTE percibirá el íntegro de las cuotas que haya efectuado EL PROMITENTE COMPRADOR hasta la fecha de la resolución, esta penalidad comprende el daño moral, el daño emergente y el lucro cesante que se haya generado a EL OTORGANTE por el incumplimiento contractual, renunciando tanto EL PROMITENTE COMPRADOR como EL OTORGANTE de forma expresa a cualquier reclamo posterior.

En el supuesto que, EL OTORGANTE incurriese en causal de incumplimiento, EL PROMITENTE COMPRADOR tiene expedito su derecho a exigir el monto recibido en calidad de arras confirmatorias, de conformidad con el art. 1478° del Código Civil Peruano, esto sin perjuicio de la devolución del íntegro de las cuotas que hasta la fecha se haya

pagado. Asimismo, el monto entregado por LOS PROMITENTES COMPRADORES no generará intereses legales ni compensatorios.

DÉCIMA: Los plazos previstos en las cláusulas precedentes serán prorrogados en forma automática cuando medien supuestos ajenos a la voluntad y control de “EL OTORGANTE”, lo que incluye, pero no se limita a la ocurrencia de situaciones consideradas como caso fortuito o de fuerza mayor. Las partes acuerdan que entre los supuestos antes indicados se comprenden para efectos de este contrato, casos de incendios, epidemias, pandemias y/o enfermedades locales, nacionales e internacionales que interfiera en el común desarrollo de la ejecución de la obra, terremotos, inundaciones, calamidades, actos de vandalismo y terrorismo, conmoción política, huelgas, disturbios, bloqueos de carreteras, puertos y aeropuertos, desabastecimiento de materiales de construcción y otros semejantes que afecten las actividades de “EL OTORGANTE” o las actividades de sus proveedores o subcontratistas, paralización de los trabajos de construcción de “EL INMUEBLE” por mandato judicial o administrativo, trabajos adicionales solicitados por “EL PROMITENTE COMPRADOR”, paros laborales de los obreros de construcción civil, sean ocasionados por los trabajadores del proyecto o las centrales sindicales paralizaciones de las obras en el proyecto por amenazas de los sindicatos u obreros de construcción civil que a juicio de “EL OTORGANTE” ponga en peligro la seguridad del Proyecto, personal y dependientes, demoras u observaciones registrales en el proceso de saneamiento e independización o cambios en la normatividad vigente. Para que opere esta prórroga bastará que “EL OTORGANTE” notifique la ocurrencia y/o publique en la página web en que se promociona el proyecto y/u otro medio de comunicación radial, televisivo de los supuestos antes mencionados ya sea antes, durante o después de su ocurrencia. Los plazos, serán prorrogados por el plazo de doce meses adicionales, los cuales se contabilizarán a partir de concluido el plazo de la cláusula segunda.

DÉCIMA PRIMERA: Una vez que “EL PROMITENTE COMPRADOR”, haya cancelado la totalidad del precio de “EL LOTE” y se cuente con el saneamiento e inscripción registral título de propiedad del predio “VERGEL II”, se procederá a suscribir la minuta de Compra Venta definitiva.

DÉCIMA SEGUNDA: Todos los gastos que se generen por el contrato de compraventa, en caso corresponda, contrato de cesión de posición contractual, permuta, la escritura pública que esta origine, y los derechos de inscripción en el Registro de Predios de Ica, serán de cuenta única y exclusiva de EL PROMITENTE COMPRADOR.

Asimismo, serán de cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR los gastos que se generen como producto del trámite de independización de los lotes; y en caso que también requiera, los gastos que se requieran por la Municipalidad Provincial de Ica para la habilitación urbana necesaria para el trámite de independización de los lotes.

DÉCIMA TERCERA: Las partes contratantes por este acto declaran conocer que sobre el lote de terreno que es materia del presente contrato ni sobre el predio matriz en que se desarrolla el Proyecto inmobiliario, no pesa ningún tipo de gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial y se encuentra al día con el pago de sus tributos fiscales y municipales, por lo que EL OTORGANTE señala que a la fecha de suscripción del presente contrato el terreno se encuentra totalmente al día con el pago de sus obligaciones tributarias fiscales y municipales, por lo que EL PROMITENTE COMPRADOR asume en forma exclusiva los pagos respecto a tributos fiscales y/o municipales, especialmente en lo que se refiere al Impuesto Predial y arbitrios municipales, con posterioridad a la independización del lote materia de venta. Todos estos conceptos que se generen después de suscribirse la minuta de compra venta de bien inmueble, bajo la condición que se haya realizado la independización de lote materia de venta, serán de cargo exclusivo de EL PROMITENTE COMPRADOR. Debiendo EL OTORGANTE requerir el importe a EL PROMITENTE COMPRADOR para realizar el pago correspondiente por dicho concepto.

DÉCIMA CUARTA: Las partes acuerdan que cualquier controversia, discrepancia, reclamo o impugnación sobre la validez, cumplimiento, interpretación o ejecución del presente contrato, serán de competencia exclusiva de la Corte Superior de Justicia de Ica.

DECIMA QUINTA: EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá ceder su posición contractual, ni los derechos adquiridos a través de la suscripción del presente contrato, sin la expresa aprobación previa y por escrito de EL OTORGANTE, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1435 del Código Civil.

Asimismo, por la firma puesta en el presente documento, EL PROMITENTE COMPRADOR, autoriza y acepta de forma expresa, que EL OTORGANTE para efectos de la ejecución y Desarrollo del presente contrato y del Proyecto inmobiliario, pueda suscribir todo tipo de actos y contratos, consorcios, acuerdos de colaboración empresarial, e inclusive pueda ceder la posición contractual a favor de cualquier tercero, de modo que este concluya con las fases de ejecución del Proyecto, respetándose los términos pactados en el presente contrato, cession que surtirá efectos desde la

comunicación de EL OTORGANTE y de EL CESIONARIO a EL PROMITENTE COMPRADOR.

DÉCIMA SEXTA: Las partes acuerdan que, 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 el exordio del presente 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 cualquier medio escrito con aplicación supletoria de la ley.

EL PROMITENTE COMPRADOR declara expresamente conocer el Proyecto inmobiliario "CONDominio PRIVADO BOSQUES DE CARHUAZ", estando instruido de sus fases y etapas de ejecución, estado actual del Proyecto y demás que corresponden al Desarrollo del mismo, aceptando los plazos y prorrogas pactadas, renunciando EL PROMITENTE COMPRADOR a cualquier reclamo posterior, asimismo, LAS PARTES, declaran su expresa conformidad a los terminos del presente contrato, y para mayor constancia las partes contratantes firman e imprimen su huella digital en el presente documento, en la ciudad de Ica, a los cuatro días del mes de Julio del año 2023.

JOSE GILBERTO SIESQUEN SUYBATE
DNI N° 16666754
EL OTORGANTE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DNI N° XXXXXXXX
EL PROMITENTE COMPRADOR