

ACUERDO DE SEPARACIÓN

Conste por el presente documento el Acuerdo de Separación de Inmueble/Inmuebles para la celebración de compraventa de bien futuro, que celebran las partes cuyos datos figuran en los numerales II y III del **Anexo 1** que, firmado por ambas partes, forman parte integrante del presente documento; en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: INVERSIONES MELCEN S.A.C., (en adelante, **LA VENDEDORA**) es propietaria del terreno ubicado en el Lote 13 y Lote 14 con frente a Jr. Centenario, urb. Centro Empresarial Laderas de Melgarejo, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio, linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en las Partidas Electrónicas N°45236145 y N°45236153 del Registro de Predios de Lima (en adelante, **EL TERRENO**)

LA VENDEDORA se encuentra realizando todas las gestiones necesarias con la finalidad de llevar a cabo el Desarrollo Integral de un edificio multifamiliar denominado **SUNNY** de acuerdo a las especificaciones detalladas en el Anexo que forma parte integrante del presente acuerdo (en adelante, **EL PROYECTO**).

Para la ejecución de **EL PROYECTO**, **LA VENDEDORA** cuenta con Anteproyecto de Arquitectura aprobado bajo número de expediente E-00511-2024, emitida por la Municipalidad de La Molina con fecha 12 de julio de 2024 **El cual se le hace entrega al comprador en el presente acto y será su firma al final del presente documento la conformidad de haberlo recibido.**

SEGUNDA: Por medio del presente documento, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** manifiesta/n su intención de comprar el/los Inmueble/s detallado/s en el numeral IV del **Anexo 1** (en adelante **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**), el/los cual/es será/n ejecutado /s por **LA VENDEDORA** en **EL TERRENO**.

El plazo para la firma de la minuta de compraventa de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, será de quince (15) días calendarios, contados a partir de la firma del presente acuerdo.

El precio total de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** es el señalado en el numeral V del **Anexo 1**. En caso no se firme la Minuta definitiva de Compra Venta de bien futuro en el plazo señalado en el presente documento, **LA VENDEDORA** podrá modificar de pleno derecho la oferta que en este documento se menciona conforme a la lista de precios vigente al momento de la firma del Contrato definitivo de Compra Venta.

Para tal efecto, se hace entrega a **LA VENDEDORA**, por concepto de separación, la suma indicada en el literal 1) del numeral VI del Anexo 1, este monto será imputado como parte de la cuota inicial del precio de venta cuando las partes formalicen la firma de la minuta de compra venta. Este monto no generará intereses.

TERCERA: CAUSALES Y EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL ACUERDO DE SEPARACIÓN

De **LA VENDEDORA**:

Debe devolver el íntegro de los pagos adelantados efectuados por todo concepto a sola solicitud de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en el caso de que la celebración del contrato de compraventa no se llegue a ejecutar.

La devolución de la suma entregada por concepto de separación a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**, se realizará dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de ocurrida la resolución del Acuerdo de Separación, mediante la entrega de un cheque de gerencia a nombre de las personas que figuran en numeral III del Anexo 1.

De **EL/LOS COMPRADOR/ES**:

En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES**, por su propia voluntad, no cumpliera/n con firmar la minuta de compraventa de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, dentro del plazo estipulado en presente acuerdo de separación, la separación quedará automáticamente resuelta y sin efecto legal alguno por el solo vencimiento del plazo pactado y sin previo aviso a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**.

EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES deberá/n de enviar una carta a **LA VENDEDORA** para solicitar la devolución del monto entregado como separación. Si el motivo del desistimiento fuese distinto al rechazo del crédito hipotecario a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**, **LA VENDEDORA** aplicará una penalidad del 50% (cincuenta por ciento) del valor recibido como separación.

CUARTA: Se deja claramente establecido que **LA VENDEDORA**, ha brindado la información establecida en el Art, 77 del Código de Protección y Defensa del Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) aprobado por Ley 29571.

Asimismo, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES declara/n que** deja/n constancia que ha tomado conocimiento de toda la información brindada por **LA VENDEDORA** y **que ha recibido de forma física o virtual (a través de nuestra pagina web) todo aquella información y documentación del proyecto, señalando su conformidad con su firma puesta en el presente documento.**

QUINTA: **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** toma/n conocimiento, que todos los gastos, tributos, documentos notariales, registrales, y demás conceptos que se generen durante el proceso de la compraventa de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** descrito en el Numeral IV del Anexo 1, serán a su propia cuenta y costo.

Suscrito en Lima, el XX de XXXX del 2025.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES

ANEXO I

I. Información del Proyecto – Sunny

El proyecto se desarrollará en un terreno de 3880.43m², en el cual se construirá un edificio de 18641.34 m² de Área Construida con una altura de 6 pisos más azotea y 2 sótanos de estacionamientos, con un total de 110 departamentos, 126 estacionamientos y 49 depósitos. Éste se encuentra programado en una sola etapa de construcción, pudiendo variar la cantidad de unidades inmobiliarias en el transcurso del desarrollo del proyecto, conforme al diseño y a la normativa vigente.

II. Información de la Vendedora

- **Razón Social** : Inversiones Melcen S.A.
- **Domicilio** : Jr. Las Poncianas N° 139, Oficina 201, La Molina
- **RUC** : 20600005368
- **Inscripción** : Partida Electrónica N° 13616968 del Registro de Personas Jurídicas de Lima
- **Página Web** : www.mirano.pe
- **Teléfono** : 495-1331
- **Representante o Apoderados** : José Rodolfo Bragagnini Zamora
- **DNI** : 09335925
- **Facultades** : Según poderes otorgados mediante Junta General de Accionistas de fecha 11 de abril de 2025 cuya inscripción se encuentra en trámite a la suscripción del presente documento.

III. Información de EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES

- Nombre del comprador XXXXXXXXXXXXXXXX
- DNI XXXXXXXXXXXXXXXX
- Estado Civil XXXXXXXXXXXXXXXX
- Dirección XXXXXXXXXXXXXXXX
- Ocupación XXXXXXXXXXXXXXXX
- Correo Electrónico XXXXXXXXXXXXXXXX
- Teléfono de Casa XXXXXXXXXXXXXXXX
- Teléfono Móvil XXXXXXXXXXXXXXXX

IV. Bien/bienes objeto del presente contrato

A. Departamento N° xxxx Edificio X

- Área Ocupada aproximada: xx.xx m²
- Área Techada aproximada: xx.xx m²
- . Detalle de Acabados: Los mismos que aparecen indicados en el Anexo III.

B. Estacionamiento N° xx con un área ocupada aproximada de m².

V. Precio de EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES

El precio de venta total de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** es de **US\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx y 00/100 Dólares Americanos)** incluido el IGV, conforme al siguiente detalle:

- **Departamento N° XXXX: US\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx y 00/100 Dólares Americanos)** conforme a lo establecido en el literal A del punto IV.

- **Estacionamiento N° XX: US\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx y 00/100 Dólares Americanos)**, conforme a lo establecido en el literal B del punto IV.

VI. Forma de Pago

- a) La suma de S/ XXXX.XXXXXXXXXXX Y 00/100 SOLES) entregada en calidad de separación, mediante depósito N° XXXXXXXXXXXX que **LA VENDEDORA** declara recibir a la firma del presente documento.
- b) El saldo de precio será pagado en las condiciones establecidas en la minuta de compraventa, cuyo texto se entrega a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**, y deberá ser firmada entre **LA VENDEDORA y EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la suscripción del presente documento.

VII. Vigencia del Acuerdo

El presente documento tendrá una vigencia de 15 días calendarios el mismo que vencerá con fecha XX días del mes de XXXX del 202x.

VIII. Fecha de celebración del Contrato

xx de xxxx del 2025.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES