

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **Compraventa de Bien/Bienes futuro/s** que celebran las partes cuyos datos figuran en los numerales II y III del Anexo I, que firmado por las partes, forma parte integrante del presente documento; en los términos que constan de las cláusulas siguientes:

PRIMERO: ANTECEDENTES

- 1.1. **INVERSIONES MELCEN S.A.** (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.
- 1.2. **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 I que forman parte integrante del presente acuerdo (en adelante, **EL PROYECTO**).
- 1.3. Para la ejecución de **EL PROYECTO**, **LA VENDEDORA** cuenta con Anteproyecto Aprobado bajo número de expediente E-00511-2024, emitida por la Municipalidad de La Molina con fecha 12 de julio de 2024 y cuya documentación es entregada a la firma del presente contrato al comprador/los compradores indicados en el numeral III del Anexo I (en adelante **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**).

SEGUNDA: BIEN/BIENES OBJETO DE TRANSFERENCIA

El bien/Los bienes que es/son materia del presente contrato de compra venta se encuentra/n descrito/s en el numeral IV del Anexo I al/los cual/cuales en adelante se le/les denominará/n **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**.

TERCERA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO

- 3.1 Por la celebración de este contrato, **LA VENDEDORA** se obliga a transferir a favor de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** la propiedad sobre **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** señalado/s en el numeral IV del Anexo I y este/os último/s queda/n obligado/s a pagar en dinero la totalidad del precio pactado. Las partes convienen de mutuo acuerdo en celebrar la presente compra venta ad corpus de bien futuro, de modo que **LA VENDEDORA** transfiere en venta real y enajenación perpetua a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** y este/éstos adquiere/n en dicha condición **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**.
- 3.2 La presente compraventa se celebra con sujeción a lo establecido en el presente contrato y Anexos I (Información Específica), II (Planos), III (Memoria de Acabados) y IV (Normas Básicas de Convivencia), que firmados por las partes forman parte integrante del mismo.
- 3.3 Por medio del presente documento, las partes declaran que tienen pleno y cabal conocimiento que **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** materia de este contrato es/son bien/es futuro/s conforme a lo dispuesto en los artículos 1534 y 1535 del Código Civil, y que conocen el entorno urbanístico de la zona donde se desarrollará **EL PROYECTO**. En este sentido, el contrato está sujeto a que los bienes lleguen a tener existencia. De igual forma, las partes se someten y reconocen como áreas, linderos y medidas perimétricas, distribución, servidumbres y características definitivas de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** las que figuren en la Partida Registral independizada de éste/éstos.
- 3.4 Las partes acuerdan que cualquier ofrecimiento, promesa o condición a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**, de no encontrarse plasmado de manera literal en este documento, se entenderá por no puesto y no se considerará válido. De esta manera, las partes se obligan a regirse única y exclusivamente en base a los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

- 3.5 Las partes reconocen que la presente compraventa de bien/es futuro/s comprende las construcciones, usos, costumbres, servidumbres de paso continua y permanente, entre otras, así como entradas y salidas, porcentaje de participación en zonas comunes, así como todo cuanto de hecho y derecho corresponda a **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** y figuren en su respectiva partida de independización sin reserva ni limitación alguna que las derivadas del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común mencionado en el numeral siguiente.
- 3.6 **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** se registrá/n por la Ley N° 27157 y su Reglamento - Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común-, por pertenecer a un Proyecto donde existen secciones inmobiliarias de dominio exclusivo junto con bienes y servicios de dominio común. En tal sentido, las zonas comunes del edificio y su utilización aparecerán definidos en el Reglamento Interno respectivo. **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** se obliga/n a respetar y cumplir el Reglamento Interno, así como acatar las disposiciones de la Junta de Propietarios que en un futuro se constituya válidamente, sea ésta provisional o definitiva.
- 3.7 Las partes declaran que al ser una venta ad corpus cualquier eventual diferencia entre las áreas señaladas en el numeral IV del Anexo I o en los planos que se adjuntan en calidad de Anexo II y los planos finales (inscritos en la independización), no dará derecho a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** a resolver el presente contrato ni a pagar lo que hubiere de más, ni a reintegrar lo que hubiere de menos, sin que al respecto puedan las partes exigirse compensación alguna una a la otra, renunciando desde ya a toda acción legal tendente a resolver y/o rescindir el presente contrato por dolo, error o cualquier otro concepto.

Sin perjuicio de ello, en el supuesto que la variación del área de cada bien, sea de menos y supere el tres por ciento (3%) a lo establecido en el numeral IV del Anexo I, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** tendrá/n derecho a solicitar el reembolso por el diferencial de áreas recibidas de acuerdo al precio de venta pactado en el presente contrato; asimismo, en caso la variación del área de cada bien, sea de más y supere el tres por ciento (3%) a lo establecido en el numeral IV del Anexo I, **LA VENDEDORA** tendrá derecho a solicitar el pago por el diferencial de áreas entregadas de acuerdo al precio de venta pactado en el presente contrato. Para tal efecto, las partes deberán suscribir la adenda respectiva en la que se estipularán las condiciones para la entrega del diferencial.

Si al momento de la inscripción de la independización registral la variación es mayor o menor al 3% dicha variación se compensará económicamente calculando el valor de cada metro cuadrado según el precio de compra venta, sin considerar el área que las partes se hicieron mutua gracia y recíproca donación.

- 3.8 De igual forma, las partes se someten y reconocen como áreas, linderos y medidas perimétricas, servidumbres, distribución y características definitivas de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** las que figuren en la Partida Registral independizada de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**.
- 3.9 **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** reconoce/n que la numeración de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** podrá cambiar producto de la ejecución de **EL PROYECTO**, más no la ubicación, reconociendo como numeración definitiva la que se consigne en el Certificado de Numeración que emita la Municipalidad Distrital correspondiente.
- 3.10 Se deja claramente establecido que **LA VENDEDORA** ha proporcionado y entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente contrato, toda la información y documentación a la que se hace referencia en el Art, 77 y 78 del Código de Protección y Defensa de Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) aprobado por Ley 29571. Asimismo, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** deja/n constancia que ha/n recibido toda la información proporcionada por **LA VENDEDORA** respecto a ésta, **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** y al **PROYECTO**.

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

- 4.1 El precio pactado de común acuerdo por ambas partes por la venta de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, es el que se detalla en el numeral V del Anexo I, suma que incluye todos los impuestos de Ley correspondientes. El precio será cancelado en cheques de gerencia no negociables o depósitos en las cuentas bancarias de **LA VENDEDORA**, en la forma y plazo señalados en el numeral VI del Anexo I.
- 4.2. **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** deberá/n informar a **LA VENDEDORA** mediante escrito (al que se deberá adjuntar copia del depósito bancario), o, mediante comunicaciones vía electrónica al correo electrónico siguiente: durbina@padovasac.com cada vez que se realice algún pago correspondiente al precio de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, con la finalidad que este sea registrado por **LA VENDEDORA**.
- 4.3. Es de cargo de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** la acreditación de los pagos que efectúe éste, de conformidad con el párrafo precedente.

El incumplimiento de dicha acreditación dará derecho a **LA VENDEDORA** a reservarse la emisión de la boleta y/o factura respectiva y/o la entrega oportuna de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** materia del presente contrato, hasta que se acredite el o los pagos correspondientes.

- 4.4 Las partes declaran expresamente que, entre **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** y el precio pactado como contraprestación, es el que real y efectivamente corresponde a los mismos y existe la más justa y perfecta equivalencia. Por tal razón, en el improbable caso de que hubiera alguna diferencia a favor de uno u otro de los contratantes, distinta a la señalada en la Cláusula 3.7, que no fuera perceptible al momento de suscribir el presente documento, ambas partes se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, si es que existieran.

Adicionalmente, en caso **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** no cumpliera/n con el pago de todas las cuotas señaladas en el numeral VI del Anexo I del presente documento **LA VENDEDORA**, podrá suspender la entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** descrita en la cláusula séptima de este instrumento hasta que se verifique la cancelación total del precio.

- 4.5 En caso **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** pagara/n el precio de venta con un crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera distinta al banco financiador del proyecto, queda/n facultado/s a solicitar a **LA VENDEDORA** una carta fianza que respalde el monto del crédito hipotecario. En este supuesto, **LA VENDEDORA** estará obligada a entregar la citada fianza en el menor plazo posible, previo pago por parte de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** de los costos de la emisión de la carta fianza. Asimismo, corresponderá/n a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** asumir el íntegro de los costos por la renovación y/o ampliación de la carta fianza solicitada a **LA VENDEDORA**, de acuerdo a los requerimientos del banco financiador.
- 4.6 Los cheques, letras de cambio o cualquier otro documento cambiario que se gire a **LA VENDEDORA**, a razón de cancelar el precio total de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, deberán girarse siempre a nombre de Inversiones Melcen S.A.

QUINTA: RESERVA DE PROPIEDAD Y PERFECCIONAMIENTO DE LA TRANSFERENCIA

- 5.1 **LA VENDEDORA** se reserva la propiedad de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** hasta que **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** haya/n cumplido con su obligación de pagar la totalidad del precio de venta pactado en el Numeral V del Anexo I, incluidos los intereses, gastos, costos, cargos, moras y cualquier otra penalidad que pudiera existir hasta la cancelación total de la suma indicada en dicho numeral.

- 5.2 En tal sentido, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** se encuentra/n en la imposibilidad de enajenar, gravar ni afectar de forma alguna **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, salvo autorización expresa y por escrito de **LA VENDEDORA**.
- 5.3 De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del Art. 1583 del Código Civil, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** adquirirá/n automáticamente la propiedad de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** una vez cancelado el precio previsto en el Numeral V del Anexo I.

SEXTA: INCUMPLIMIENTO DEL PAGO

- 6.1 En caso **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** incumpliera/n el pago del saldo del precio de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** en los plazos pactados en el numeral VI del Anexo I, **LA VENDEDORA** tendrá pleno derecho de exigir a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** el pago inmediato de dicho saldo, intereses, gastos, costos, cargos, moras y cualquier otra penalidad que pudiera existir. Sin perjuicio de lo anterior, al solo vencimiento de los plazos previstos en el numeral VI del Anexo I sin que se haya producido el pago a **LA VENDEDORA**, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** incurrirá/n automáticamente en mora, sin necesidad de requerimiento alguno.
- 6.2 El incumplimiento y/o inejecución de la obligación de pagar oportunamente el saldo del precio antes señalado, o si es que se juntaran dos (02) cuotas continuas o alternadas de incumplimiento del referido pago, en caso se hubiera pactado el pago del precio en cuotas, otorga el derecho a **LA VENDEDORA** de optar por la resolución automática y de pleno derecho del presente contrato, conforme a los términos establecidos en el Artículo N° 1430 del Código Civil, en cuyo caso retendrá el importe entregado por **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** por concepto de penalidad, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de venta de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, en calidad de única y total penalidad, debiendo reembolsar a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** cualquier exceso sobre dicho límite.
- 6.3 Igualmente, será de aplicación la penalidad pactada en el numeral anterior en caso el presente contrato se resuelva a solicitud de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**, independientemente si ésta se encuentra basada en razones propias o ajenas a la voluntad de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**.
- 6.4 Sin perjuicio de lo establecido en los numerales 6.2 y 6.3 precedentes, en los casos en que **LA VENDEDORA** haya otorgado un bono promocional de descuento a favor de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**, éste/éstos se obliga/n a devolver a favor de **LA VENDEDORA** el íntegro del importe correspondiente al bono promocional, no debiendo incluirse este importe dentro de la suma que retendrá **LA VENDEDORA** por concepto de indemnización por daños y perjuicios. En el caso de bienes entregados en calidad de obsequios, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** deberán devolver el valor de compra de estos, para lo cual **LA VENDEDORA** mostrará el comprobante de compra. Estos montos podrán ser retenidos del monto en exceso que se le debe devolver a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**.
- 6.5 **LA VENDEDORA** deberá reembolsar a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** cualquier exceso sobre el límite máximo de la penalidad pactada en el numeral 6.2 y 6.3 en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario contados desde el día siguiente de la fecha de suscripción del acuerdo de resolución del presente documento. La devolución se efectuará a través de un cheque de gerencia o transferencia interbancaria, a nombre de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**.

SÉTIMA: ENTREGA DE EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES

- 7.1 Por la celebración del presente contrato, **LA VENDEDORA** queda obligada a entregar a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** mediante Acta de Entrega, en la oportunidad señalada en el numeral VII del Anexo I, una vez que se haya cancelado el íntegro del precio de venta en los términos y condiciones acordados por ambas partes, incluyéndose cualquier adicional

solicitado por **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**. La demora en la entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** que sea como consecuencia de caso fortuito, fuerza mayor o hecho determinante de tercero, será informada a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**.

- 7.2 Sin embargo, si **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** mantuviese/n una deuda pendiente de pago del precio por **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** y, se estuviese en la fecha prevista de entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, **LA VENDEDORA** se encuentra facultada para prorrogar dicha entrega hasta que **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** culmine/n con el pago total del precio. En tal supuesto **LA VENDEDORA** no estará en incumplimiento y en consecuencia no asumirá ninguna responsabilidad al respecto.
- 7.3 **LA VENDEDORA** comunicará a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** por medio de una carta simple o mediante correo electrónico informado en el Anexo I, a fin de efectuar la entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**. En dicha comunicación se señalará el día, hora y lugar de reunión. Para tal efecto, se emitirá un Acta de Entrega, la misma que será firmada por ambas partes en señal de aceptación y conformidad. Si **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** no asistiera/n a la cita y previamente no haya/n solicitado una modificación de la fecha de entrega, se considerará que **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** ha/n sido debidamente entregado/s a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** a total satisfacción de éstos, pudiendo inclusive **LA VENDEDORA** consignar las llaves de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** ante un Notario de la ciudad de Lima.
- 7.4 El Acta de Entrega constituirá un mecanismo fehaciente de la cancelación del precio de venta y del perfeccionamiento de la transmisión de la propiedad a favor de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**. **LA VENDEDORA** podrá utilizar el presente contrato como medio probatorio ante cualquier instancia, sea esta pública, privada, administrativa, judicial y arbitral.
- 7.5 Ahora bien, si el día de la fecha de entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, existiesen observaciones por parte de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** que hiciesen imposible su habitabilidad en **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, entendida ésta como la capacidad de un inmueble de ser habitado para sus fines pertinentes, entonces se considerará no efectuada la entrega formal de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** y **LA VENDEDORA** reprogramará la cita para efectuar la entrega total de los mismos. Por el contrario, si el día de entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** existiesen observaciones por parte de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** que no comprometiesen su habitabilidad en **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** entonces la entrega se dará por efectuada y **LA VENDEDORA** contará con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para subsanar sus observaciones. En caso el material a ser reemplazado o algún trabajo adicional que sea identificado por **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** requiera un plazo mayor al antes indicado, éste será registrado en la hoja de reclamos suscrita por un representante del área de post venta de **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**. En el supuesto que **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** se niegue/n a recibir los mismos, **LA VENDEDORA** procederá a consignar las llaves ante un Notario de la ciudad de Lima.
- 7.6 El plazo previsto para la entrega oportuna de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** será prorrogado en forma automática cuando medien causas no imputables a las partes que impidan el cumplimiento cabal de esta prestación a criterio de **LA VENDEDORA**. Asimismo, el plazo será prorrogado automáticamente cuando **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** soliciten modificaciones que impliquen una modificación en el cronograma de la obra, siempre y cuando éstas hayan sido aprobadas por las partes.
- 7.7 De conformidad con lo establecido en los artículos 1503 y 1524 del Código Civil, **LA VENDEDORA** será responsable del saneamiento por vicios ocultos y/o hecho propio relacionados a **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**.

- 7.8 **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** declara/n conocer y aceptar que **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** en cualquier momento, posterior a su entrega, podrá/n estar sujeto/s a los daños y/o desperfectos no estructurales o superficiales propios de toda construcción que no hacen imposible su habitabilidad, tales como fisuras en los muros/ paredes, techos y pisos, pudiendo ser éstas generadas como consecuencia de sismos, asentamiento propio de una construcción nueva y de los materiales utilizados o por la dilatación/contracción del concreto, los que no podrán ser considerados un vicio oculto o que ha/n sido ocasionado por hecho propio de **LA VENDEDORA**. Asimismo, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** declara/n que ha/n sido informado/s que deberá/n dar el debido mantenimiento preventivo, después de su entrega física, a **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, a efectos de prevenir su deterioro, daño o destrucción.
- 7.9 Los períodos de garantía de los componentes o materiales que forman parte de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** y sus áreas comunes, salvo disposiciones indicadas en el manual de propietarios que será entregado con la entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, tendrán una garantía de post venta de 01 año computados desde la entrega de éstos. En el caso de los consumibles referidos a los artefactos de iluminación el periodo de garantía será la que da el fabricante o en su defecto 06 meses como máximo contados desde su entrega. Los focos son considerados consumibles, por lo que no tendrán garantía. En el caso de aspectos estructurales la garantía será de diez (10) años contados desde la emisión del certificado de finalización de obra y recepción de obra por parte de la municipalidad.
- 7.10 Cabe indicar que antes de la entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, **LA VENDEDORA** convocará a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** para la primera Junta de Propietarios del Edificio, en la cual, entre otros, se elegirá al Presidente y/o Tesorero del Edificio a la cual se le hará entrega de las áreas comunes del edificio. Dichas áreas comunes serán entregadas a los miembros de la directiva elegida antes de la entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**.

OCTAVA: SITUACIÓN LEGAL DE EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES

EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES declara/n expresamente conocer que **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** materia del presente contrato, será/n objeto de una garantía hipotecaria otorgada por **LA VENDEDORA** a favor de la entidad bancaria designada que financiará la construcción de EL PROYECTO, habiéndose comprometido expresamente **LA VENDEDORA** a gestionar y obtener, por su cuenta y costo, la inscripción de la cancelación y levantamiento de dicha hipoteca una vez concluida la construcción de EL PROYECTO e inscrita la independización de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** y la presente compraventa a favor de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**.

NOVENA: INDEPENDIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN PARA GESTIONES

- 9.1 **LA VENDEDORA** deja expresa constancia que **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** es/son bien/bienes futuro/s y en consecuencia no se encuentra/n independizado/s.
- 9.2 **LA VENDEDORA** se obliga a realizar en la medida de lo posible en los plazos más breves, todos los **actos** y a suscribir todos los documentos que sean necesarios para la inscripción de la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización correspondiente a **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**. Cualquier retraso en la declaratoria de fábrica e independización no será considerado como causa de incumplimiento de las obligaciones de **LA VENDEDORA**. **LA VENDEDORA** contará con un plazo máximo de 24 meses contados desde la obtención del Certificado de Finalización y Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica por parte de la municipalidad correspondiente.
- 9.3 Por otro lado, por medio del presente documento y a fin de agilizar la inscripción del presente contrato en el Registro de Predios y la declaración municipal correspondiente, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** otorga/n poder especial a **LA VENDEDORA** para realizar todo tipo de trámites y gestiones ante la Municipalidad Distrital respectiva, Servicio de Administración Tributaria - SAT, bancos o instituciones financieras e inclusive ante la Oficina Registral de Lima y Callao - SUNARP, respecto de todos

los actos jurídicos y administrativos que conlleven a la formalización e inscripción de la transferencia de propiedad de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** a favor de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**. Sin perjuicio de ello, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** declaran y reconocen que independientemente de la instrucción antes indicada, es obligación de éste/os dar de alta **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** en las entidades correspondientes.

- 9.4 Cualquier documento adicional que **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** solicite/n a **LA VENDEDORA**, el cual implique un gasto para ésta, correrá por cuenta y costo de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**.

DÉCIMA: NORMAS INTERNAS APLICABLES A EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES:

- 10.1 **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** se someterá/n al Reglamento Interno, cuyo texto será elaborado por **LA VENDEDORA**. En tal sentido, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** declara/n que respetarán los derechos y obligaciones que se encuentren recogidos en el Reglamento Interno que otorgue **LA VENDEDORA** y que registrará en **EL PROYECTO** del cual forma/n parte **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**.
- 10.2 De igual manera, declara conocer y aceptar las condiciones previstas en las Normas Básicas de Convivencia, las mismas que se incluyen al presente Contrato como Anexo IV.

DÉCIMO PRIMERA: IMPUESTOS Y ARBITRIOS

- 11.1 A partir de la entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, toda obligación tributaria exigible que grave la propiedad, el uso, y/o tenencia de el/los mismo/s, entendiéndose incluida en esta relación los Arbitrios Municipales, serán pagados directamente por **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** o trasladados por **LA VENDEDORA** a **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**, según sea el caso.
- 11.2 En el caso particular del Impuesto Predial que grave **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** será/n el/los obligado/s a partir del primero de enero del año siguiente a la fecha en que se produzca la entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, antes de esa fecha la obligada será **LA VENDEDORA**.

DÉCIMO SEGUNDA: GASTOS DE MANTENIMIENTO

- 12.1 **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** declara/n conocer que a partir de la fecha de entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, se encuentra/n obligado/s al pago mensual de los gastos que demande el mantenimiento y los servicios comunes que se presten a los propietarios de los inmuebles del edificio del que formarán parte en función de su participación en las áreas y servicios comunes regulado en el Reglamento Interno. Dicho pago deberá realizarse a la Junta de Propietarios que se designe.
- 12.2 **LA VENDEDORA**, en tanto no se constituya la Junta de Propietarios, podrá cobrar directamente o a través de una empresa administradora contratada para dicho fin, los gastos de mantenimiento y los servicios comunes del edificio de manera mensual. **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** deberá/n pagar los gastos que le corresponda dentro de los primeros cinco (5) días calendarios de cada mes. La falta de pago determina la mora automática y el pago de intereses compensatorios y moratorios, calculados con las tasas de interés activa más alta legalmente permitida.

DÉCIMO TERCERA: GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Todos los gastos notariales y registrales que originen este documento y sus cláusulas o documentos complementarios o adicionales, como también los que se generan para el otorgamiento e inscripción de las escrituras públicas correspondientes, junto con una copia del testimonio de ella para **LA VENDEDORA**, correrán por cuenta, costo y riesgo de **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES**, , siendo obligación de este/estos entregar

copia del testimonio a **LA VENDEDORA** en un plazo no mayor de treinta (30) días de suscrita la escritura pública que origine la presente minuta.

DÉCIMO CUARTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- 14.1 En el supuesto improbable que surja cualquier controversia o discrepancia en relación con la ejecución y/o interpretación del presente documento, será resuelta de mutuo acuerdo y mediante diálogo directo, aplicando las reglas de la buena fe y la común intención de las partes.
- 14.2 En el caso negado que las partes no pudieran solucionar amigablemente las controversias o discrepancias, las partes acuerdan que, cursarán una Carta Notarial indicando expresamente el motivo discrepante del incumplimiento de la obligación, luego se otorgará un plazo de quince (15) días para que la otra parte se pronuncie y puedan llegar a un acuerdo mediante trato directo; de lo contrario, las partes acuerdan que toda controversia y/o conflicto derivado del presente acuerdo, será resuelto mediante arbitraje de derecho, de conformidad con los Reglamentos Arbitrales del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas, administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

DÉCIMO QUINTA: ADENDA

Las partes muestran su conformidad al presente contrato; sin embargo, se establece que este documento podrá ser sujeto a ampliación y/o modificación a través de las adendas correspondientes, previo acuerdo entre las partes.

DÉCIMO SEXTA: NOTIFICACIONES

Las partes declaran que todas las notificaciones realizadas en el marco del presente contrato serán dirigidas por escrito y en idioma español a los domicilios o correos electrónicos fijados en los numerales II y III del Anexo I. En caso que una de las partes modifique dicho domicilio o correo electrónico, deberá notificar a la otra parte por escrito y vía notarial el nuevo domicilio o correo electrónico con una anticipación no menor de cinco (05) días, a fin de que rija para efectos de las notificaciones.

DÉCIMO SÉTIMA: DATOS PERSONALES

De conformidad con la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** proporciona/n a **LA VENDEDORA** datos personales y/o sensibles referidos a información sobre su nombre, apellido, nacionalidad, estado civil, documento de identidad, ocupación, estudios realizados, domicilio, correo electrónico, teléfono, actividades que realiza, ingresos económicos, fuentes que los generen, patrimonio, gastos, entre otros.

Estos datos personales o sensibles los puede proporcionar **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** directamente o **LA VENDEDORA** los puede obtener a través de terceros (empresas públicas o privadas, nacionales o extranjeros) y son recopilados con el fin de:

- (i) evaluar su calidad crediticia y capacidad de pago, y/o
- (ii) otorgarle el producto y/o servicio solicitado; supervisar el cumplimiento del Contrato y de ser el caso efectuar las gestiones de recuperación o cobranza; y/o
- (iii) ofrecerle otros productos y/o servicios inmobiliarios o de inversión; y/o
- (iv) enviarle ofertas comerciales, publicidad e información en general; y/o
- (v) evaluar cualquier solicitud que efectúe, y/o

- (vi) Compartir y/o usar y/o almacenar y/o transferir esta información a terceras personas vinculadas o no a **LA VENDEDORA**, sean estos socios comerciales o no, nacionales o extranjeros, públicos o privados (como, por ejemplo: imprentas, empresas de mensajería, auditores, entre otros.),

A fin de dar uso a la información conforme se indica en esta cláusula, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** otorga/n su consentimiento libre, previo, expreso e informado para que **LA VENDEDORA** dé tratamiento, es decir, pueda: recopilar, registrar, organizar, almacenar, conservar, elaborar, modificar, bloquear, suprimir, extraer, consultar utilizar, transferir o procesar de cualquier otra forma sus datos personales y/o sensibles, conforme a Ley.

Esta autorización es indefinida y estará vigente inclusive después del vencimiento del Contrato. **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** declara/n haber sido informado/s que de no otorgar este consentimiento, su información solo sería utilizada (tratada) para la ejecución (desarrollo) y cumplimiento de este Contrato.

EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES tiene/n derecho a revocar en cualquier momento su consentimiento, comunicando su decisión por escrito a **LA VENDEDORA**. La revocatoria no afecta el uso de la información para la ejecución (desarrollo), cumplimiento y/o en su caso la cobranza de deudas que pueda tener pendientes de pago.

LA VENDEDORA es titular y responsable del tratamiento de los Datos Personales y/o Sensibles que recopile y declara que ha adoptado los niveles de seguridad apropiados para el resguardo de la información conforme a las disposiciones de Protección de Datos vigente.

DECIMO OCTAVA: DOCUMENTOS ADICIONALES

Por medio de la presente EL (LOS) COMPRADOR (ES) reconocen irrevocablemente, que previo al momento de la suscripción del presente documento ha (n) recibido a su satisfacción copias de los siguientes documentos:

- a) Plano referencial de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) a adquirir
- b) Relación de acabados de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) y áreas comunes
- c) Anteproyecto aprobado y/o Licencia de Edificación
- d) Ubicación referencial del estacionamiento(s) o deposito(s) según sea el caso.
- e) Constancia de recepción de información previa y gratuita a la suscripción del contrato de bien futuro, en concordancia con el Art. 77 del Código de Protección y Defensa del Consumidor (Contrato de Separación)

DÉCIMO NOVENA: DECLARACIÓN DE LAS PARTES

EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES declara/n que este **Contrato** tiene la condición de acuerdo negociado dado que ha tenido oportunidad de observar y proponer modificaciones en su redacción. De tal manera, **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** y **LA VENDEDORA** convienen en que todas las estipulaciones aquí establecidas han sido susceptibles de negociación individual, informada y suficiente y que todas son plenamente satisfactorias para las partes.

Se suscribe el presente documento en tres (03) ejemplares, con el mismo contenido e igual valor, en la ciudad de Lima a los xx días de xxxxxxxx del XXXXX.

Sírvase, Señor Notario realizar los insertos de ley y pasar partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y Callao.

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 139, Oficina 201,
- Distrito : La Molina
- RUC : 20600005368
- Inscripción : Partida Electrónica N° 13616968 del Registro de Personas Jurídicas de Lima
- 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 : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- DNI : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Estado civil : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Régimen Patrimonial : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Ocupación : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Dirección de DNI : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Correo Electrónico : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Teléfono de Casa : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Teléfono Móvil : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Nombre del Cónyuge : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- DNI : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Estado civil : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Régimen Patrimonial : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Ocupación : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Dirección de DNI : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Teléfono de Casa : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Teléfono Móvil : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IV. Bien/bienes objeto del presente contrato

- **Departamento N° XXX Edificio X**

Áreas:

- Ocupada: XXXX m2 aprox.

- Techada: XXXXX m2 aprox.

Detalle de Acabados: Los mismos que aparecen indicados en el Anexo III.

- **Estacionamiento N° XXXXX** con un área ocupada aproximada de m2.

Para efectos del presente contrato, Área Ocupada se define como el área total de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**, incluyendo áreas techadas y áreas libres, cercos y muros interiores o exteriores. Cuando los muros dividan dos secciones de propiedad exclusiva el límite del área ocupada será el eje del muro divisor.

V. Precio de EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES

El precio de venta total de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** es de S/ xxxxxxx.00 (xxxxxxxxxxxxxx y 00/100 Dólares Americanos), incluido el IGV, conforme al siguiente detalle:

- **Departamento N° XXX:** S/ XXXXXX.00 (XXXXXXXXXXXXXXXXXX Y 00/100 Dólares Americanos), conforme a lo establecido en el punto IV, incluidos impuestos de ley.
- **Estacionamiento N° XXXXX:** S/ XXXXXX.00 (XXXXXXXXXXXXXXXXXX Y 00/100 Dólares Americanos), conforme a lo establecido en el punto IV, incluidos impuestos de ley.

VI. Forma de Pago

1. S/ xxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx y xxxx/100 Dólares Americanos) por concepto de cuota inicial, que será cancelada de la manera siguiente:

- S/ xxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx y xxxx/100 Dólares Americanos), los mismos que fueron depositados en la cuenta recaudadora de **LA VENDEDORA** el día xx de xxxx del 2025 con la finalidad de efectuar la separación de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**.
- S/ xxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx y xxxx/100 Dólares Americanos), a la firma del presente contrato, a instrucción de **LA VENDEDORA** se deposita en la cuenta N° 0011-0573-0100008498 con CCI N° 011-573-000100008498-36 del Banco BBVA de Inversiones MELCEN S.A.

2. S/ xxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx y xxx/100 Dólares Americanos) mediante Crédito xxxxxxxxxxxxxx gestionado por **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** la misma que será cancelada mediante la entrega de un cheque de gerencia no negociable a nombre de **INVERSIONES MELCEN S.A** o mediante una transferencia en la cuenta recaudadora de **LA VENDEDORA** N° 0011-0573-0100008498 con CCI N° 011-573-000100008498-36 del Banco BBVA, cancelación que será efectuada inmediatamente a la sola solicitud de **LA VENDEDORA**. La fecha de desembolso se informará con un preaviso de 15 días calendario y **EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** tendrá/n un plazo máximo de cinco días hábiles posteriores a la fecha de desembolso informada para efectuar el mismo.

Conforme a lo estipulado en el contrato, al vencimiento de los plazos de pago, sin que se haya producido el mismo a satisfacción de **LA VENDEDORA, EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** incurrirá/n en mora automática sin necesidad de requerimiento alguno.

VII. Fecha aproximada de entrega de EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES

El plazo para la entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** vencerá el 31 de marzo del 2027. Sin embargo, **LA VENDEDORA**, a su sola decisión, hará entrega anticipada de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** en cuestión siempre y cuando éste/os se encuentre/n debidamente cancelado/s en su totalidad.

Sin perjuicio de lo antes indicado, **LA VENDEDORA** gozará de un plazo de gracia de noventa (90) días hábiles contados desde el vencimiento del plazo antes indicado para la entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES**. Este plazo será improrrogable.

Las partes acuerdan que para proceder con la entrega de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES, EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES** deberá/n estar al día en sus cuotas del desembolso hipotecario, en caso haya/n optado por cancelar el precio de venta de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLES** mediante crédito hipotecario.

VIII. Fecha de celebración del acuerdo

xxx de xxxxxxxx del XXXXX

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR/LOS COMPRADORES