**CONVENIO DE SEPARACIÓN DE** **VIVIENDA**

Conste por el presente documento, el **CONVENIO DE SEPARACIÓN DE** **VIVIENDA** (en adelante, el Convenio) que celebran:

**CONSTRUCTORA GALILEA S.A.C**., con RUC N° 20521119943, con domicilio en Av. Primavera N° 1796, Sexto Piso, Urbanización Monterrico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por dos cualesquiera de los siguientes representantes, según poderes inscritos en la Partida N° 12269028 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará “**EL VENDEDOR**”:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nombre | DNI | Asiento |
| Ernesto Adolfo Roca Dammert | N° 09880290 | C0009 – D0003 |
| Alfredo Martin Trabucco Quea | N° 07807567 | C00026 |
| Luis Germán Lituma Sánchez checa | N° 10802480 | C00014 |
| Silvana Blima Martínez Mansilla | N° 40291610 | C00020 |
| Yuri Gerard Summers Hoyle | N° 09347710 | C00025 |
| Henry José Ackermann Garcia | N° 10268523 | C00027 |

Y de la otra parte:

La señor(a) [\*], identificada con DNI N° [\*], de estado civil [\*], con domicilio en [\*], Distrito de [\*], Provincia de [\*], Departamento [\*], en adelante (**“EL COMPRADOR”**)**;** conjuntamente denominados como “las Partes”,de acuerdo a los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA: ANTECEDENTES**

* **EL VENDEDOR** es propietario del terreno denominado Sub Lote 1, Unidad Catastral 04377, Predio La Cruz del Valle Moche, Distrito de Moche, Provincia de Trujillo, Región La Libertad, inscrito en la Partida Nº 11263037 del Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo (en adelante, **“EL TERRENO”**).
* Sobre el **TERRENO**, **EL VENDEDOR** desarrollará un proyecto de viviendas denominado “**SOL DE LAS DELICIAS II**”(en adelante, el Proyecto) el cual se ejecutará en varias etapas y de acuerdo a los planos de arquitectura que **EL COMPRADOR** declara conocer y aceptar, sin más constancia de ello que la firma del **COMPRADOR** al final del presente documento.
* Una de las viviendas que se encuentran ofrecidas en venta y que **EL COMPRADOR** tiene interés en adquirir es la vivienda ubicada en la Etapa [\*], Manzana [\*], Lote [\*], con un área de terreno aproximada de [\*], m2, y un área construida aproximada de [\*] m2, (en adelante, “**EL INMUEBLE**”). **EL INMUEBLE** forma parte de un conjunto Residencial de Viviendas que no está sujeto al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

**SEGUNDA: OBJETO**

2.1 Por medio del presente Convenio, **EL COMPRADOR** entrega al **VENDEDOR** la suma de S/ 700.00 (Setecientos y 00/100 Soles), como adelanto para separar **EL INMUEBLE**.

2.2El plazo de separación del **INMUEBLE** será de quince (15) días, contados desde la fecha de suscripción del presente Convenio. Dentro de dicho plazo, **EL COMPRADOR** celebrará con **EL VENDEDOR** el contrato de compraventa de bien futuro. Durante el plazo establecido, **EL VENDEDOR** no podrá ofrecer **EL INMUEBLE** en venta a otras personas.

**TERCERA: PRECIO DE COMPRAVENTA**

Las Partes fijan como precio de la futura compraventa del **INMUEBLE** la suma de S/ [\*] ([\*] Soles) En caso de suscribirse el respectivo contrato de compraventa, se imputará al precio lo que se haya entregado por concepto de separación conforme al presente Convenio.

**CUARTA: CAUSALES Y EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN**

Transcurrido el plazo estipulado en la cláusula segunda sin que **EL COMPRADOR** haya suscrito el contrato de compraventa a que se refiere el numeral 2.2 de la Cláusula Segunda del presente Convenio, **EL COMPRADOR** automáticamente perderá el derecho de separación sobre **EL INMUEBLE**, quedando facultado **EL VENDEDOR** a ofrecerlo en venta a otras personas.

Asimismo, **EL VENDEDOR** descontará por concepto de penalidad la suma de S/. 700.00 (Setecientos y 00/100 Nuevos Soles), quedando resuelto todo vínculo contractual entre las partes, es decir, el presente Convenio quedará resuelto de pleno derecho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1430 del Código Civil. Igual penalidad se aplicará en caso **EL COMPRADOR** se desista de la separación, salvo que el desistimiento o no suscripción oportuna del contrato de compraventa se deba a que **EL COMPRADOR** no pudo obtener el crédito hipotecario con que consideraba financiar la adquisición del **INMUEBLE**, en cuyo caso el presente Convenio se considerará resuelto de pleno derecho, en este supuesto, **EL VENDEDOR** sí devolverá al **COMPRADOR** la suma de S/. 700.00 (Setecientos y 00/100 Nuevos Soles) entregada en virtud al presente Convenio.

**QUINTA:** **DECLARACIONES DEL COMPRADOR**

5.1 **EL COMPRADOR** declara haber accedido, y verificado, en forma apropiada, gratuita y previa a la suscripción del presente Convenio y estar de acuerdo con la siguiente información y documentación puesta a disposición por parte del **VENDEDOR**:

* La descripción, características principales, área aproximada, medidas perimétricas estimadas y acabados del **INMUEBLE**, así como la cantidad de unidades inmobiliarias que conforman el Proyecto y la información sobre áreas exclusivas y comunes del **INMUEBLE**.
* La Partida registral en la que consta inscrito **EL TERRENO**, esto es, la Partida Nº 11263037 del Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo; así como la documentación que acredita las explicaciones que **EL COMPRADOR** ha recibido respectodel estado actual del Proyecto, incluyendo la situación de los procedimientos de habilitación urbanay de las aprobaciones y licencias.
* El Plano del **INMUEBLE**, informándose también los aspectos del mismo que tienen carácter referencial.
* El precio de venta del **INMUEBLE**, incluyendo la forma de pago, plazo, gastos y tributos y cronograma de pagos debidamente desagregado, de ser el caso.
* Los datos del **VENDEDOR**, tales como partida registral donde consta inscrita la empresa (la Partida Electrónica Nº 12269028 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima), nombre y documentos de identidad de los representantes legales con sus vigencias de poder y el Registro Único de Contribuyentes (RUC).

5.2 **EL COMPRADOR** declara que la información a la que ha accedido y/o que ha recibido conforme al numeral precedente ha sido apropiada y oportuna para efectos de su decisión de suscribir el presente documento.

5.3 Las partes declaran y **EL COMPRADOR** acepta que toda referencia al **INMUEBLE**, sea esta gráfica, audiovisual, publicitaria, esquemática, de propaganda expresa en folletería, gigantografías, páginas web, afiches, planos y, en general, a través de cualquier medio de difusión, es referencial y/o una aproximación sin valor definitivo o definitorio, que en ningún caso determinan el acabado final del **INMUEBLE** que se enajena. Así, las partes declaran y **EL COMPRADOR** acepta, de manera expresa, que las características del **INMUEBLE** se basarán, exclusivamente, en las especificaciones contenidas en los planos aprobados que emitirá la Municipalidad correspondiente, así como en la Declaratoria de Fábrica definitiva.

Asimismo, **EL COMPRADOR** declara su total aceptación y conformidad con las características generales, acabados y especificaciones técnicas del **INMUEBLE**, detallados en el Anexo 1 del presente documento.

* De igual forma, **EL COMPRADOR** declara que, previo a la suscripción del presente Convenio, **EL VENDEDOR** le informó que se reserva el derecho de modificar, en la medida que va ejecutando el Proyecto, el tipo de inmuebles (viviendas unifamiliares multifamiliares, edificios, estacionamientos, áreas comerciales, etc.) que edificará en las diversas etapas del referido Proyecto, con excepción de la etapa en la que se encuentra ubicado **EL INMUEBLE**; lo cual es expresamente aceptado por **EL COMPRADOR** con la sola firma de este consignada en el presente Convenio.
* En ese sentido, **EL COMPRADOR** declara estar de acuerdo con la información y documentación puesta a disposición por parte del **VENDEDOR** y detallada precedentemente.

Asimismo, **EL COMPRADOR** declara que la referida información a la que ha accedido y/o que ha recibido ha sido apropiada y oportuna para efectos de su decisión de suscribir del presente Contrato de Separación.

**SEXTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS, LEY APLICABLE Y DOMICILIOS**

6.1 Las Partes pondrán el máximo empeño para resolver amigablemente sus conflictos. De no lograrse la solución amigable, las partes declaran expresamente que renuncian al fuero de sus domicilios, sometiéndose a los jueces y tribunales de la ciudad de Lima.

6.2 En todo lo no previsto por las Partes en el presente documento, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil.

6.3 Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las Partes con motivo de la ejecución de éste documento, ambas señalan como sus respectivos domicilios los indicados en este documento.

El presente Convenio es suscrito en la ciudad de Trujillo siendo los [\*] días del mes de [\*] de 2017, en dos copias de igual valor y tenor.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**EL VENDEDOR EL COMPRADOR**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**EL VENDEDOR EL COMPRADOR EL COMPRA**

 **ANEXO 1**

**ACABADOS Y OTRAS CARACTERISTICAS RELEVANTES DEL INMUEBLE**

**Muros, Paredes:** Muros portantes de ladrillo KK 18 huecos, tarrajeados interior y exteriormente. Los tabiques (muros no portantes) serán de drywall y no llevan tarrajeo.

**Pisos:** Según el ambiente:

**Sala-Comedor**: Cerámica nacional, formato comercial.

**Cocina:** Cerámica nacional blanca, formato comercial.

**Baños:** Cerámica nacional blanca, formato comercial.

**Duchas:** Cerámica nacional, formato comercial.

**Dormitorios**: Tapizón con contrazócalos de madera.

**Escalera**: Cerámica nacional, formato comercial.

**Sala de Estar (sólo para casas de dos pisos)**: Cerámica nacional, formato comercial.

**Zócalos:**

**En Ducha**: Cerámica nacional blanca, formato comercial.

**Cocina**: Cerámica blanca sólo una hilera sobre el mueble del lavadero.

**Pintura**: Todas las áreas exteriores e interiores serán pintadas con pintura látex, con excepción del muro divisorio que no llevará pintura.

**Puertas:** Puertas contra placadas MDF en el interior del inmueble con marco de madera pino pintadas en blanco. Las puertas exteriores del inmueble serán apaneladas con panel de HDF y pino sólido y paflón de pino sólido revestido en HDF, con marco de pino pintadas en blanco.

**Ventanas:** Sistema corredizo con hojas enmarcadas de aluminio perfil 34.

**Vidrios:** Vidrio crudo 6mm comercial en todas las ventanas de la casa.

**Cerrajería:** Cerraduras comerciales en las puertas de todos los ambientes del inmueble y bisagras comerciales en todas las puertas del inmueble. (Varía el tipo de cerradura según el ambiente y uso).

**Aparatos Sanitarios:** Inodoro y lavatorio con pedestal de color blanco y grifería, todo nacional.

**Instalaciones Sanitarias:** Instalaciones empotradas, con puntos de agua fría y caliente en los lavatorios y duchas. En lavadero de cocina y lavandería sólo agua fría. Red de desagüe, tendido de tuberías para futuro sistema de almacenamiento. No incluye medidor de agua que será instalado por la empresa prestadora de servicio.

**Instalaciones Eléctricas:** Instalaciones empotradas en los muros. Se utilizará suministro monofásico. No incluye medidor eléctrico que será colocado por la empresa prestadora de servicios.

**Accesorios de Cocina:** Llave pico de ganso cuerpo ABS cromado sólo agua fría, lavadero de cocina de acero inoxidable de una poza con escurridero.

**Accesorios de Baño:** Mezcladora de lavatorio cuerpo ABS cromado, mezcladora de ducha de bronce con llaves cuerpo ABS con terminación cromado, cabeza de ducha de cuerpo ABS cromado, todo lo indicado en producto nacional.

**Instalaciones de Gas:** No tendrá instalaciones de gas. El proyecto no lo contempla.

**Área no techada:** No llevará ningún tipo de acabado, revestimiento, grass ni plantas. Dichas áreas serán entregadas con tierra aplanada/firme para que el propietario decida que colocar ahí.

**NOTA: Los acabados son referenciales y podrían ser cambiados por otros de la misma o igual calidad sin previo aviso a criterio de EL VENDEDOR.**