

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de Escrituras Públicas una de **Aclaratoria y Modificación de Compraventa** que celebran, de una parte, la **Municipalidad Distrital de Laredo**, RUC N° 20178186869, representado por su **Alcalde Ing. Miguel Orlando Chávez Castro**, identificado con DNI N° 18005895, con domicilio funcional en el Jiron Reforma N°. 360, Distrito de Laredo, Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, a quien en adelante se le denominará **La Municipalidad**; y de la otra parte, la Empresa **COAM CONTRATISTAS S.A.C.**, con RUC N° 20481146951, inscrita en la Partida Electrónica N° 11042232 del Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP – Trujillo, representada por su **Gerente General, Sr José Abelardo Cerna Salazar**, identificado con DNI N° 41440337, con domicilio en la Avenida Fátima N° 127, Quinto Piso, Urbanización La Merced, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, en adelante **El**

Comprador; en los términos y condiciones siguientes:

Antecedentes.**Primera. -**

Por escritura pública de compraventa N° 553 de fecha 11 de diciembre del año 2018, celebrado ante Notario de Trujillo Dra. Blanca Cecilia Oliver Rengifo de Kovashigawa, **La Municipalidad y El Comprador**, celebraron un contrato de compraventa sobre los inmuebles que se detallan a continuación:

- Ubic. Rur Área de Reserva Urbana Nuevo Laredo – 1 Etapa III, Valle (Cuenca), Moche Sector V, Área 101.51 Has, Distrito de Laredo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, cuyos linderos, medidas perimétricas y derecho de propiedad de este inmueble se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 11165602, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, Zona Registral N° V – Sede Trujillo.
- Ubic. Rur Área de Reserva Urbana Nuevo Laredo – 2 Etapa III, Valle (Cuenca), Moche Sector V, Área 101.51 Has, Distrito de Laredo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, cuyos linderos, medidas perimétricas y derecho de propiedad de este inmueble se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 11165602, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, Zona Registral N° V – Sede Trujillo

Declaración de El Comprador**Segunda:**

Por el presente instrumento **El Comprador** declara que sobre los inmuebles anteriormente descritos, se ejecuta la iniciativa privada denominada Proyecto de Vivienda "**Lomas de santo Domingo**", de acuerdo con el programa Techo Propio – Adquisición de Vivienda Nueva, y teniendo en cuenta el estado de emergencia a nivel nacional declarado por el Estado peruano desde el 15 de marzo del año 2020, mediante DECRETO SUPREMO N°044.20-PCM Y DECRETO DE URGENCIA N°026-2020 Y SUS POSTERIORES MODIFICATORIAS, por razón de la pandemia **COVID 19**, el país se encontró en cuarentena así como en emergencia sanitaria, lo que produjo que se detenga por muchos meses todas las actividades económicas, siendo una de estas actividades la construcción, motivo por el cual las obligaciones contractuales asumidas con la Municipalidad, específicamente lo establecido en la cláusula catorce numeral 14.1 de la escritura pública de compraventa materia de modificación, se ha visto afectado los plazos de ejecución; por lo que al amparo de lo establecido en el artículo 1315° del código civil peruano vigente, en el que se refiere a eventos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles, considerados de caso fortuito o fuerza mayor; Asimismo lo establecido en la cláusula catorce numeral 14.5 de la escritura pública de compraventa materia de modificación que establece que si el comprador se encontrase imposibilitado de cumplir con los compromisos por causas no imputables a su persona, ambas partes (La Municipalidad y El Comprador) deberán acordar un nuevo cronograma

En merito a lo antes indicado, ambas partes establecen MODIFICAR la cláusula catorce de la escritura pública de compraventa N° 553 de fecha 11 de diciembre del año 2018.

De la aclaratoria al contrato de compraventa

DÉCIMO CUARTO: COMPROMISO DE INVERSIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO. -

14.1. EL COMPRADOR SE OBLIGA IRREVOCABLEMENTE A EJECUTAR EN LOS INMUEBLES Y EN UN PLAZO NO MAYOR A 08 (OCHO) AÑOS, DIVIDIDOS EN 15 (QUINCE) ETAPAS, CONFORME A LO SIGUIENTE:

ETAPAS	SUB ETAPA	CANTIDAD DE VIVIENDAS	TIEMPO (MESES)	MONTO DE INVERSION S/.
1° ETAPA	1° ETAPA	1,007	42	35,446.400
	2° ETAPA	1,036		36,467.200
	3° ETAPA	1,038		36,537,600
	4° ETAPA	1,022		40,087,950
2° ETAPA	5° ETAPA	1,018	15	42,603,300
	6° ETAPA	1,039		43,482,150
3° ETAPA	7° ETAPA	1,028	15	43,021,800
	8° ETAPA	1,030		43,105,500
4° ETAPA	9° ETAPA	589	15	24,649,650
	10° ETAPA	1,116		46,704,600
5° ETAPA	11° ETAPA	1,230	15	51,475,500
	12° ETAPA	1,243		52,019,550
6° ETAPA	13° ETAPA	1,150	9	48,127,500
	14° ETAPA	789		33,019,650
7° ETAPA	15° ETAPA	1071		44,821,350
TOTAL		15,406	96 MESES (8 AÑOS APROX.)	549,728,014

POR UNA INVERSION TOTAL DE S/549'728,014.00 (QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL CATORCE Y 00/100 SOLES) CONSIGNADO EN EL DOCUMENTO QUE CONTIENE SU PROPUESTA TECNICA, EL MONTO INCLUYE LOS COSTOS DE SUPERVISIÓN. EL COMPROMISO DE INVERSIÓN PODRÁ TAMBIÉN EJECUTARSE Y CUMPLIRSE CON LAS INVERSIONES QUE REALICE EL COMPRADOR FUERA DE LOS LÍMITES DEL INMUEBLE, SIEMPRE QUE GUARDEN RELACIÓN DIRECTA CON EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN. ASIMISMO, PODRÁ ACREDITAR DICHO COMPROMISO CON LAS INVERSIONES REALIZADAS, CON LA CONFORMIDAD DE OBRA POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD Y SANEAMIENTO REGISTRAL, ESTO ES, LAS EJECUTADAS ENTRE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO Y LA INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A SU NOMBRE EN LOS REGISTROS PÚBLICOS. EL PLAZO ANTES REFERIDO PARA LA EJECUCIÓN DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN SE COMPUTARÁ A PARTIR DE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRE INSCRITO A NOMBRE DEL COMPRADOR EN LOS REGISTROS PÚBLICOS.

14.2. EN CONCORDANCIA CON LO SEÑALADO EN LA INICIATIVA PRIVADA OTORGADA EN BUENA PRO A EL COMPRADOR, LA FINALIDAD DE LA COMPRA DEL INMUEBLE ESTÁ CONSTITUIDA POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO "LAS LOMAS DE SANTO DOMINGO", CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, Y SU EQUIPAMIENTO CON SERVICIOS DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, ALCANTARILLADO, PISTAS, VEREDAS Y DEMÁS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PROPIOS DE LA HABILITACIÓN URBANA CONTEMPLADOS EN LA LEGISLACIÓN DE LA MATERIA. CADA LOTE DEBERÁ TENER UN ÁREA DE TERRENO DE 65.00 M2, DE LOS CUALES 25.00 M2 SERAN CONSTRUIDOS.

14.3. LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL PROYECTO CONSTAN EN LA INICIATIVA PRIVADA OTORGADA EN BUENA PRO A EL COMPRADOR Y APROBADA POR EL VENDEDOR, CUYOS

TÉRMINOS Y CONDICIONES SE INCORPORAN AL PRESENTE CONTRATO, DEBIDAMENTE SUSCRITO POR LAS PARTES Y QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE DOCUMENTO. SIN PERJUICIO DE ELLO EL COMPRADOR QUEDA FACULTADO A INTRODUCIR MODIFICACIONES SUSTENTADAS EN EL RESULTADO DE LA EVALUACIÓN ARQUEOLÓGICA Y APROBACIÓN U OTORGAMIENTO DE LICENCIAS, AUTORIZACIÓN, PERMISOS Y OTROS QUE FUERAN REQUERIDOS LEGAL Y/O TÉCNICAMENTE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.

14.4. LA EJECUCIÓN DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN ESTARÁ SUJETO AL CRONOGRAMA CONSIGNADO EN EL DOCUMENTO QUE CONTIENE PROPUESTA TÉCNICA OTORGADA EN BUENA PRO POR EL VENDEDOR.

14.5. LAS PARTES ACUERDAN QUE EL CRONOGRAMA DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN Y/O SU INICIO SERÁN REESTRUCTURADOS SI POR CAUSAS NO IMPUTABLES AL COMPRADOR SE VIESE EN LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR CON LOS COMPROMISOS DE INVERSIÓN ASUMIDOS. EN TAL SUPUESTO, EL COMPRADOR, EL VENDEDOR DEBERÁN ACORDAR POR ESCRITO EL NUEVO CRONOGRAMA.

14.6. SE CONSIDERARÁ INVERSIONES, EL EMPLEO DE RECURSOS FINANCIEROS DESTINADOS A LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO MATERIA DE LA INICIATIVA PRIVADA, EL MISMO QUE SE ENCUENTRA DETALLADO EN EL DOCUMENTO PRESENTADO; EXCLUYENDO EL MONTO DE AQUELLOS TRIBUTOS QUE DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD APLICABLE PUEDAN SER DEVUELTOS AL COMPRADOR O SER RECUPERADOS POR ÉSTE.

14.7. EL VENDEDOR CONTRATARÁ A LA PERSONA JURÍDICA (EN ADELANTE LA "ENTIDAD SUPERVISORA") QUE SE ENCARGARÁ DE LA SUPERVISIÓN DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN EN CADA UNA DE SUS ETAPAS, DETERMINANDO EL MONTO INVERTIDO EN CADA UNA DE ELLAS, DEBIENDO EL COMPRADOR BRINDAR LA DOCUMENTACIÓN QUE SUSTENTE SU INVERSIÓN, LA QUE SERÁ MERITUADA; COMUNICANDO AL COMPRADOR LAS CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN. LAS CONCLUSIONES NO SERÁN OBJETADAS O IMPUGNADAS, SALVO ERROR MATERIAL O NUMÉRICO. LA "ENTIDAD SUPERVISORA", POR LA MAGNITUD DEL PROYECTO, DEBERÁ CONTAR CON UN EQUIPO TÉCNICO, CONFORMADO POR TRES (03) INGENIEROS CIVILES COLEGIADOS, HABILITADOS Y CON EXPERIENCIA.

14.8. EL COMPRADOR DEBERÁ BRINDAR TODAS LAS FACILIDADES, DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN QUE SEA REQUERIDA POR LA ENTIDAD SUPERVISORA DE INVERSIÓN A FIN DE CUMPLIR CON SUS LABORES.

14.9. TENIENDO EN CUENTA LA DIMENSIÓN, INVERSIÓN Y EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO, EL COMPRADOR QUEDA FACULTADO A VARIAR EL VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE EN UN INCREMENTE HASTA UN MÁXIMO DE 2 UIT, SOLO AFECTANDO EN UN MÁXIMO DEL 25 % DE VIVIENDAS DE CADA ETAPA.

De la Ratificación de la Compraventa

Cuarta:

Mediante el presente documento **La Municipalidad** y **El Comprador** se ratifican y confirman en todos los demás extremos no aclarados ni modificados de la antes mencionada escritura pública de compraventa, de fecha 11 de diciembre del año 2018 obligándose a su fiel y estricto cumplimiento.

Quinta. - Los gastos notariales, registrales, serán de cuenta y cargo de **El Comprador**.

Sexta. - Las partes aceptan los términos y condiciones de la presente.

Agregue Ud. señor notario, las demás cláusulas de ley y pase los partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo, para su inscripción.

Laredo, 21 de diciembre de 2022.