

REGLAMENTO N° 001-2025-EMILIMA-GGI-V.02

**“REGLAMENTO PARA LA VENTA PREFERENTE DE UNIDADES INMOBILIARIAS
EN EL NUEVO MERCADO MINORISTA N° 1 - LA PARADA, UBICADO EN EL
DISTRITO DE LA VICTORIA – V.02”**

**REGLAMENTO PARA LA VENTA PREFERENTE DE UNIDADES INMOBILIARIAS
EN EL NUEVO MERCADO MINORISTA N° 1 - LA PARADA, UBICADO EN EL
DISTRITO DE LA VICTORIA – V.02**

INDICE

1.	OBJETO	4
2.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	4
3.	BASE LEGAL.....	4
4.	DEFINICIONES	5
5.	INTERPRETACIÓN Y REFERENCIAS.....	7
6.	DISPOSICIONES GENERALES.....	8
7.	CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	9
8.	PUBLICACIÓN Y ACEPTACIÓN DEL REGLAMENTO	9
9.	CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE VENTAS.....	10
10.	MODALIDAD VIRTUAL.....	10
11.	REQUISITOS PARA SER POSTOR.....	10
11.1.	GARANTÍA.....	10
11.2.	IMPEDIMENTOS.....	11
11.3.	ORDEN Y CONDUCTA	11
11.4.	ACTOS DE OBSTRUCCIÓN	12
11.5.	CONSULTAS	12
12.	INSCRIPCIÓN Y PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS	12
13.	PROCEDIMIENTO PARA EL ACTO DE SORTEO: PRESENCIAL Y VIRTUAL.....	14
14.	PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA INDIVIDUAL	17
15.	CONDICIONES DE VENTA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	19
16.	EMISIÓN DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPROVENTA DE BIEN FUTURO	22
17.	MECANISMOS DE PUBLICIDAD Y CONSULTAS.....	24
18.	MODIFICACIONES A ESTE REGLAMENTO	24
19.	SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	24
20.	DISPOSICIONES FINALES	24

ANEXO N°01.....	26
ANEXO N° 02.....	27
ANEXO N° 03.....	28
ANEXO N° 04.....	29
ANEXO N° 05.....	31
ANEXO N° 06.....	32
ANEXO N° 07.....	34
ANEXO N° 08.....	36
ANEXO N° 09.....	45
ANEXO N° 10.....	48

1. OBJETO

El presente Reglamento establece las reglas y procedimientos para la venta de las futuras unidades inmobiliarias en el Nuevo Mercado Minorista N° 1 - La Parada (en adelante, "MMN1"), ubicado en el distrito de La Victoria, dirigida prioritariamente a los arrendatarios que cuentan con un contrato vigente regularizado conforme a la Ordenanza N° 2720, sus modificatorias y normativa conexa.

El proceso de venta, dirigido exclusivamente a arrendatarios, está organizado en dos fases: la primera fase, se realizará mediante un sorteo en el cual se asignará el orden de los arrendatarios para la selección y compra de las unidades inmobiliarias; y, la segunda fase, de venta individual, está dirigida a aquellos arrendatarios que desean comprar unidades inmobiliarias de manera individual y directa.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Este Reglamento establece las directrices, procedimientos y condiciones que deben seguir EMILIMA S.A., sus funcionarios, los arrendatarios, los postores y terceros intervenientes en la venta de unidades inmobiliarias. Su cumplimiento es de carácter obligatorio.

3. BASE LEGAL

- a) Constitución Política del Perú.
- b) Código Civil.
- c) Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- d) Ley N° 27972, del 27 de mayo de 2003, Ley Orgánica de Municipalidades.-
- e) Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, del 14 de diciembre de 2007.
- f) Ley N° 28181, Ley de Transferencias de Puestos, Establecimientos y/o Servicios de Mercados Municipales, del 24 de febrero del 2004.
- g) Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021, que aprueba el Reglamento de la Ley General del Sistema de Bienes Estatales.
- h) Ordenanza Municipal N° 097 del 30 de septiembre de 1996 de la Municipalidad Metropolitana de Lima que regula el Régimen del Patrimonio Inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales.
- i) Ordenanza N° 2690 del 09 de enero de 2025, que establece a EMILIMA como Operador Público del Suelo Municipal.

- j) Ordenanza N° 2720 del 16 de abril de 2025 de la Municipalidad Metropolitana de Lima que regula el régimen especial del arrendamiento en el MMN 1, de propiedad del Fondo Metropolitano de Inversiones.

4. DEFINICIONES

- 4.1. Adjudicatario** : Postor que ha seleccionado una o más unidades inmobiliarias en las fases de sorteo y venta individual.
- 4.2. Arrendatario** : Comerciante con contrato de arrendamiento regularizado con el Fondo Metropolitano de Inversiones - INVERMET, conforme a la Ordenanza N° 2720, sus modificatorias y normativa conexa
- 4.3. Comprador** : Arrendatario adjudicatario que ha suscrito un contrato de compraventa de bien futuro.
- 4.4. Comité de Ventas** : Comité designado por EMILIMA S.A. encargado de organizar y conducir la venta de las unidades inmobiliarias con capacidad de interpretar este Reglamento y de proponer modificaciones.
- 4.5. Constancia de selección** : Documento emitido por el Comité de Ventas a la conclusión del acto de sorteo y venta individual que acredita las unidades inmobiliarias seleccionadas por los postores que participaron y eligieron unidades inmobiliarias.
- 4.6. Contrato de compraventa de bien futuro** : Contrato en el que EMILIMA S.A., como vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una unidad inmobiliaria futura a favor del Adjudicatario, como comprador, y éste se obliga a pagar el Precio de Venta. Este contrato se firmará en minuta.
- 4.7. Cronograma** : Calendario de actividades para las fases de sorteo y venta individual.
- 4.8. Días calendario** : Todos los días que componen un año calendario sin excepción.
- 4.9. Días hábiles** : Todos los días los días comprendidos de lunes a viernes, sin contar feriados y días no laborables para el sector público.
- 4.10. Garantía** : Monto equivalente al 10% del Precio de la unidad inmobiliaria fijado antes del sorteo y venta individual. La garantía se mantendrá hasta la culminación del proceso o hasta el pago de la cuota inicial de la unidad inmobiliaria adjudicada.
- 4.11. DNI** : Documento Nacional de Identidad
- 4.12. EMILIMA S.A.** : Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A.
- 4.13. Entrega de unidades inmobiliarias** : La entrega de la posesión de las unidades inmobiliarias se efectuará solo una vez que se cuente, de manera concurrente,

con la conformidad de obra del nuevo MMN1, la inscripción de la independización y la cancelación del Precio de Venta.

- 4.14. Fideicomiso(s)** : El o los fideicomisos que se constituirán para el desarrollo del proyecto del Nuevo Mercado Minorista N° 1 - La Parada.
- 4.15. Fiduciario** : La entidad debidamente autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) o la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) para actuar como administrador fiduciario de fideicomisos.
- 4.16. INVERMET** : Fondo Metropolitano de Inversiones
- 4.17. MML** : Municipalidad Metropolitana de Lima
- 4.18. Módulo de ventas** : Espacio físico habilitado por EMILIMA S.A. para la presentación de documentos, inscripción y atención de consultas sobre la venta de unidades inmobiliarias en el MMN1.
- 4.19. Opción de compra** : Es el derecho individual de los arrendatarios regularizados y registrados como postores a participar en las fases de sorteo y venta individual, y comprar unidades inmobiliarias según las reglas establecidas para cada fase. Este derecho es transferible por única vez y solo a otro arrendatario regularizado.
- 4.20. Pariente** : Los comprendidos hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y el cónyuge.
- 4.21. Plano informativo** : Documento publicado por EMILIMA S.A. que muestra la ubicación, numeración, precio y disponibilidad de las unidades inmobiliarias en el nuevo MMN1. El plano informativo será permanentemente actualizado (Anexo N° 01).
- 4.22. Predio** : Es el terreno sobre el cual se edificará el nuevo MMN1.
- 4.23. Precio de lista** : Precio de venta al contado de cada uno de las unidades inmobiliarias. El Comité de Ventas puede modificar el precio de lista.
- 4.24. Precio de venta** : El precio por el cual se celebra el Contrato de compraventa de bien futuro.
- 4.25. Postor** : Persona natural o jurídica que participa en el sorteo y venta individual.
- 4.26. Registro de postores** : Inscripción obligatoria que deben realizar las personas interesadas para participar en el proceso de venta preferente exclusiva a arrendatarios.
- 4.27. Reglamento** : Este documento en el que se desarrollan los procesos de venta preferente dirigido exclusivamente a los arrendatarios.

4.28. RNPV	: Registro Nacional de Peritos Valuadores a cargo de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
4.29. Sorteo	: Proceso en el que se determina el orden de prelación que tendrán los postores para seleccionar la cantidad de unidades inmobiliarias equivalente al que ocupan actualmente.
4.30. Unidad Inmobiliaria	: Bien inmueble que se construirá en el nuevo MMN1, y que pueden ser: (i) Puestos (stands internos); (ii) Locales (tiendas con puerta a calle); y (iii) depósitos.
4.31. Vendedor	EMILIMA S.A.
4.32. Venta Preferente exclusiva a Arrendatarios	: Comprende las fases de sorteo y venta individual, destinada exclusivamente a los arrendatarios. Esta permite la adquisición de un número de unidades inmobiliarias igual al número de puestos que actualmente arriendan, siempre que cumplan con los requisitos establecidos y abonen el precio de lista conforme a las condiciones contractuales previstas.
4.33. Venta individual	: Proceso habilitado tras la fase de sorteo, que permite a los arrendatarios regularizados adquirir un número de unidades inmobiliarias igual al número de puestos que ocupan actualmente. La duración de este proceso será determinada por el Comité de Ventas.

5. INTERPRETACIÓN Y REFERENCIAS

Los términos y expresiones utilizadas en el Reglamento se interpretarán en su sentido natural y obvio, salvo que específicamente se les haya asignado otro significado en este documento o en sus anexos o formularios, o se infiera del contexto de las mismas; y, en cualquier caso, de acuerdo con las normas vigentes en el Perú. Se considerará, sin admitirse prueba en contrario, que todos los postores que participen en los procedimientos de venta conocen las leyes y regulaciones vigentes en Lima Metropolitana y en el Perú aplicables a estos procedimientos.

Los títulos de los capítulos, numerales, literales, incisos, formularios y anexos de los lineamientos generales son utilizados exclusivamente a efectos indicativos y no afectarán la interpretación de su contenido.

En caso de contradicción entre lo previsto en el Reglamento y lo estipulado en alguno de sus anexos o formularios, primará lo previsto en el Reglamento, salvo que en los anexos

o formularios se haya señalado expresamente y en forma clara e inequívoca que su contenido modifica lo previsto en este.

6. DISPOSICIONES GENERALES

- 6.1.** Las unidades inmobiliarias que serán vendidas corresponden exclusivamente al proyecto del Nuevo Mercado Minorista N° 1 – La Parada, ubicado en el distrito de La Victoria, y cuya ubicación, precio de lista y garantías serán detallados en el Plano Informativo publicado en la página web de la entidad.
- 6.2.** EMILIMA S.A. se adhiere a las disposiciones y normativas vigentes que regulan los procedimientos de venta a través de la modalidad de sorteo y venta directa.
- 6.3.** La venta preferente de unidades inmobiliarias comprende las fases de sorteo y venta individual desarrolladas de manera diferenciada a fin de asegurar su eficiencia y celeridad:
 - a) Sorteo**
Proceso dirigido, exclusivamente, a aquellos arrendatarios que – al momento del acto público – cuenten con contratos de arrendamiento regularizados con el Fondo Metropolitano de Inversiones, conforme a la normativa vigente. En este proceso se determina el orden de prelación que tendrán los postores para seleccionar la cantidad de unidades inmobiliarias igual al número de puestos que arriendan actualmente. No implica la adjudicación directa de unidades inmobiliarias, sino únicamente la definición del turno en que cada postor podrá elegir, según su preferencia, entre las unidades inmobiliarias disponibles al momento de su selección.
 - b) Venta individual**
Proceso de venta presencial dirigido a aquellos arrendatarios que no participaron - oportunamente - del sorteo, y que hayan regularizado sus contratos de arrendamiento con Fondo Metropolitano de Inversiones, conforme a la normativa vigente, y que desean comprar unidades inmobiliarias igual al número de puestos que ocupan actualmente. Esta etapa iniciará cuando lo determine el Comité de Ventas.
- 6.4.** La venta de las unidades inmobiliarias por sorteo y venta individual estará a cargo de EMILIMA S.A., quien designará al Comité de Ventas mediante Resolución de la Gerencia General, por un periodo determinado, renovable.

- 6.5.** La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten al Predio donde se encuentran las unidades inmobiliarias en venta, así como la posesión que pueda existir sobre los mismos, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en el Reglamento para la Venta Preferente (sorteo y venta individual), así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.
- 6.6.** El precio de lista será el valor comercial determinado en una proyección efectuada por una firma tasadora de inmuebles registrada en el RNPV. El precio del valor de las unidades inmobiliarias es fijado en dólares americanos.
- 6.7.** El postor será notificado de los actos derivados del proceso de venta preferente, vía correo electrónico, a la dirección otorgada para estos efectos o mediante la comunicación telefónica que realice el Comité de Ventas.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

La ubicación, precio de lista, precio base y la garantía serán detallados en el Plano Informativo publicado por EMILIMA S.A.

Se presume, sin admitir prueba en contrario, que los postores han revisado y aceptado dicho plano al inscribirse en el proceso de venta preferente. Por ende, no se admitirán reclamos y/o denuncias posteriores en caso de adjudicación, sobre el estado, la información o condiciones de las unidades inmobiliarias que se ofrecen conforme al plano publicado.

8. PUBLICACIÓN Y ACEPTACIÓN DEL REGLAMENTO

Las personas interesadas en este Reglamento podrán descargarlo, de manera gratuita, en el siguiente enlace: [WEB]. También podrán adquirirlo- de manera física – en el módulo de ventas ubicado en el MMN1 ubicado en [DIRECCIÓN], o solicitarlas al siguiente correo electrónico: [EMAIL].

La presentación de documentos ante EMILIMA S.A. para participar en el proceso de venta preferente implica la aceptación de este Reglamento y de las disposiciones complementarias que emitan EMILIMA S.A. o el Comité de Ventas, las cuales se notificarán al correo electrónico registrado y/o se publicarán en la página web institucional.

9. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE VENTAS

EMILIMA S.A. designa a un Comité de Ventas mediante Resolución de Gerencia General para organizar, conducir y absolver las consultas que surjan en el marco del proceso de venta preferente de las unidades inmobiliarias. El Comité estará conformado por tres (3) miembros y será el máximo intérprete del Reglamento, siempre que su interpretación sea razonable y no altere las condiciones esenciales de las convocatorias.

Las decisiones adoptadas por el Comité de Ventas en el proceso de venta preferente son definitivas, se adoptan por mayoría simple aprobada por sus integrantes y no cabe la abstención por parte de ninguno de los miembros. Los acuerdos o decisiones no darán lugar a indemnización alguna.

10. MODALIDAD VIRTUAL

La fase de sorteo se llevará a cabo, simultáneamente, de manera presencial y virtual. Para esto último, EMILIMA S.A. pondrá a disposición de los postores los medios electrónicos y sistemas de información web.

La Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información será la responsable de brindar, de acuerdo con sus competencias, todas las facilidades y el apoyo necesario para la realización del acto público de sorteo, así como, de elaborar un instructivo para los usuarios para orientar a los postores en los siguientes aspectos:

- Forma de ingreso al sistema donde se transmitirán el acto público de sorteo.
- Registro en el sistema.
- Participación en el acto público.
- Presentación de documentos en formato PDF.

11. REQUISITOS PARA SER POSTOR**11.1. GARANTÍA**

Antes de participar en las fases de sorteo y venta individual, el interesado deberá constituir en garantía un monto igual al 10% del Precio de Lista de cada unidad inmobiliaria que tenga la intención de comprar. La garantía se ejecutará en caso de que el Postor no celebre el contrato de compraventa de bien futuro, no pague el saldo del precio de venta o lleve a cabo actos de obstrucción. La garantía no devengará intereses.

La garantía se constituirá mediante:

- La entrega de un cheque de gerencia no negociable emitido por un banco de primera categoría a nombre de EMILIMA S.A. presentado a la Sub Gerencia de Tesorería y Recaudación; o,
- Depósito bancario a la cuenta [NÚMERO] con Código de Cuenta Interbancaria: [NÚMERO], de EMILIMA S.A., remitiendo el comprobante al correo [EMAIL] con atención a Tesorería.

En cualquiera de los dos casos, el interesado deberá adjuntar:

Persona natural: Copia simple del DNI o Carnet de Extranjería vigentes.

Persona jurídica: Copia literal de la partida registral y vigencia de poder de su(s) representante(s) legal(es), con una antigüedad no mayor a sesenta (60) días calendario.

11.2. IMPEDIMENTOS

Están prohibidos e impedidos de participar en el proceso de venta preferente como postores, directa o indirectamente, las personas a que se refieren en los Anexos N° 02 y 03 del Reglamento.

Asimismo, se incluyen como impedidos los funcionarios, servidores, trabajadores de la MML, EMILIMA S.A., INVERMET, los miembros del Comité de Ventas, así como las personas con litigios vigentes o que mantienen deudas pendientes de cancelación con dichas entidades.

Tampoco podrán hacerlo las personas a que se refieren los artículos 1366 y 1367 del Código Civil y el artículo 63 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 y, en general, los que se encuentran impedidos de contratar con el Estado.

11.3. ORDEN Y CONDUCTA

No se permitirá ningún tipo de alteración del orden ni concertación entre los postores. En caso de producirse desórdenes, el Comité de Ventas podrá ordenar el retiro o desalojo de

los responsables, así como de suspender temporal o definitivamente del acto de sorteo, si la situación así lo exige.

11.4. ACTOS DE OBSTRUCCIÓN

Quien intente frustrar el proceso mediante acuerdos para evitar posturas o impedir el acto de sorteo o venta individual será retirado con apoyo de la Policía Nacional Policía del Perú - PNP y perderá su garantía, la misma que se ejecutará a favor de EMILIMA S.A.

11.5. CONSULTAS

Los postores podrán formular sus consultas, de manera presencial en los módulos de ventas, a través del correo electrónico [EMAIL], o al WhatsApp (sólo mensajes): [NÚMERO CELULAR].

Las consultas se responderán directamente al postor que la formuló. Si la respuesta tiene alcance general, se comunicará a todos los postores mediante publicación en la web de EMILIMA S.A. o lectura al inicio del acto de sorteo.

12. INSCRIPCIÓN Y PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS

- 12.1.** Para ser considerado postor es obligatorio inscribirse en la fase elegida, presentando los siguientes documentos:
- a. Recibo de Caja por concepto de garantía, emitido por la Sub Gerencia de Tesorería y Recaudación de EMILIMA S.A. Este recibo es el único documento que acredita la calidad de postor.
 - b. Documento de identidad:
 - Personas naturales: copia simple del DNI o Carnet de Extranjería vigente.
 - Cónyuge: Copia simple del DNI y, de ser el caso, copia de la Partida de Matrimonio con antigüedad no mayor a 3 meses. Si no se cuenta con este documento al momento de inscripción, podrá presentarse una declaración jurada comprometiéndose a entregarlo en un plazo máximo de 10 días calendario tras la adjudicación.

- En caso de régimen de separación de patrimonios: copia literal de la inscripción en SUNARP, con antigüedad no mayor a 30 días calendario.
- c. Personas jurídicas domiciliadas en Perú: Copia literal de la partida registral y vigencia de poder del representante legal, con antigüedad no mayor a 60 días calendario.
- d. Declaración Jurada simple (Anexo N° 02 y 03), según corresponda a personas naturales o jurídicas.
- e. Postores en sorteo o venta individual: Los arrendatarios que presenten copia simple del contrato de arrendamiento suscrito con INVERMET. Asimismo, las constancias de pago al día de la merced conductiva, servicios básicos y cuotas de mantenimiento, solo de corresponder.
- f. Copia del Contrato de Cesión de Opción de Compra y Derecho de Participación (Anexo N° 09), en los casos que corresponda.
- g. Formulario de indicación de la cuenta bancaria para la devolución de la garantía, de ser el caso (Anexo N°05).

12.2. La presentación de los documentos se realizará a través de los siguientes canales:

- De manera presencial, en la mesa de partes de EMILIMA S.A. ubicada en Jr. Cuzco N° 286, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima; o en el módulo de ventas instalado en [DIRECCIÓN]; o, alternativamente.
- A través de la mesa de partes virtual, se deberá ingresar todos los documentos escaneados en un solo archivo y remitirlo a la dirección electrónica: <https://sgd.emilima.com.pe/mesapartesvirtual.html> con el asunto [DENOMINACIÓN]. El correo del remitente indicará: nombres y apellidos completos, N° de D.N.I. correo electrónico, teléfono, dirección y unidad(es) inmobiliaria(s) al que postula.

12.3. Subsanación de observaciones: Si el Comité de Ventas detecta observaciones, lo notificará al postor mediante carta, correo electrónico o llamada telefónica (con autorización del postor).

- El plazo máximo para subsanar es de tres (3) días calendario.
 - Si no se subsana dentro del plazo otorgado, el postor será excluido del proceso, lo cual se notificará por carta o correo electrónico
- 12.4.** En caso de que el postor no pueda firmar personalmente, por alguna limitación física u otra imposibilidad debidamente justificada, podrá participar en el proceso de venta preferente con el apoyo de un testigo a ruego. Este testigo actuará en su nombre y firmará la Constancia de Selección indicando expresamente que lo hace “a ruego” del interesado. Esta figura permite garantizar la participación de personas que, por razones de fuerza mayor, no pueden suscribir los documentos por sí mismas. Para ello, al momento de la inscripción, el testigo a ruego deberá presentar su documento de identidad vigente.
- 13. PROCEDIMIENTO PARA EL ACTO DE SORTEO: PRESENCIAL Y VIRTUAL**
- 13.1.** El sorteo es el procedimiento para establecer el orden de prelación de los arrendatarios para seleccionar el número de unidades inmobiliarias equivalente al que ocupan actualmente, y que han regularizado conforme al contrato de arrendamiento vigente.
- 13.2.** El Comité de Ventas evaluará la documentación presentada por cada arrendatario y se publicará el listado de aquellos que se encuentren habilitados en el plazo de tres (3) días calendario previos a la celebración del acto público.
- 13.3.** El acto público será dirigido por el presidente del Comité de Ventas bajo la presencia del Notario Público y los representantes del Órgano de Control Interno (OCI) de EMILIMA S.A. Además, siempre que se considere necesario, se invitará a la PNP a fin de garantizar el orden durante el desarrollo del acto de sorteo.
- 13.4.** El Comité de Ventas llevará a cabo el acto de sorteo en presencia de un Notario Público, que comprende las siguientes etapas:

- a. Publicación del Reglamento.
- b. Convocatoria.
- c. Registro de arrendatarios como postores.
- d. Presentación y subsanación de requisitos.
- e. Lugar del acto de sorteo.
- f. Acto público de sorteo y adjudicación.

- g. Pago no menor al 25% del Precio de Venta de la unidad inmobiliaria adjudicada.
 - h. Acta de selección
- 13.5.** El sorteo se realizará en la fecha, hora (con 15 minutos de tolerancia) y lugares señalados en la convocatoria.
- 13.6.** La opción de compra (Anexo N° 09) es facultad de los postores, y solo podrá ser transferida a otros arrendatarios regularizados. Esta opción no podrá ser ejercida a favor de arrendatarios que no hayan cumplido con regularizar sus contratos conforme a la normativa vigente. La transferencia de la opción de compra solo podrá ser realizada una vez, y deberá ser comunicada a EMILIMA S.A. en el plazo máximo de 48 horas antes de la fecha de la firma del contrato de compraventa de bien futuro. Los documentos a ser presentados por el tercero adquiriente son los mismos señalados para persona natural o persona jurídica, de corresponder. Asimismo, EMILIMA S.A. deberá verificar si el tercero adquiriente cuenta con algún impedimento al momento de contratar.
- 13.7.** El sorteo se efectuará al Precio de Lista establecido en el Anexo N° 01 y en la convocatoria.
- 13.8.** EMILIMA S.A. tomará la lista de postores registrados en su base de datos hasta el momento del cierre del periodo de inscripción para el acto de sorteo.
- 13.9.** Se habilitará una sala virtual mediante aplicativo o sitio web, y EMILIMA S.A comunicará a los arrendatarios los datos de acceso. El sorteo se efectuará de forma virtual o presencial. El comité definirá la forma del sorteo, efectuando la convocatoria del acto correspondiente y garantizando su desarrollo, por lo que las unidades organizacionales de EMILIMA S.A. coadyuvarán al logro de dicho fin.
- 13.10.** Derogado.
- 13.11.** La base de datos, con el listado de postores, será ingresada en una hoja de cálculo en formato Excel y aplicando una función aleatoria se determinará el orden de prelación de los postores. De acuerdo con dicho orden, los postores procederán a seleccionar las unidades inmobiliarias de su interés, y que se encuentren disponibles. De seleccionarse una unidad inmobiliaria ocupada, el Comité de Ventas indicará nuevamente las disponibles para facilitar su selección.
- 13.12.** El sorteo se llevará a cabo a viva voz. En el lugar del acto público se instalarán los instrumentos tecnológicos para que el Comité de Ventas pueda dirigirlo. Estos instrumentos podrán ser utilizados por los arrendatarios que participen de manera

presencial, mientras que aquellos que participen de manera virtual serán atendidos por la Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información.

13.13. El sorteo no implica la adjudicación directa de unidades inmobiliarias, sino únicamente la definición del turno en que cada postor podrá elegir, según su preferencia, entre las unidades inmobiliarias disponibles al momento de su selección, consecuentemente el proceso se llevará a cabo de la siguiente manera:

- a) Los postores podrán elegir las unidades de su interés directamente del Plano Informativo exhibido en el acto (sea de manera presencial o a través del chat de la plataforma).
- b) Una vez efectuada la selección, se procederá a solicitar al siguiente postor en orden de prioridad que seleccione de entre las unidades inmobiliarias remanentes.
- c) Los demás Postores tendrán acceso en tiempo real a identificar y distinguir entre las unidades inmobiliarias seleccionadas de las remanentes.
- d) Luego de que todos los postores hubieran tenido la oportunidad de seleccionar unidades inmobiliarias, el presidente del Comité de Ventas anunciará las unidades inmobiliarias seleccionadas, indicando cuáles han sido adjudicados y cuáles permanecen disponibles.
- e) Una vez seleccionadas las unidades inmobiliarias y emitida la Constancia de Selección, los postores no podrán cambiar la elección de sus unidades, salvo opinión distinta del Comité de Selección.

13.14. El desarrollo del acto deberá contar con la presencia de un Notario quien dará fe de la legalidad de los actos. El Comité de Ventas se encarga de la entrega de las Constancias de Selección.

13.15. Los postores que no hubieran participado en el acto de sorteo o que no hubieran seleccionado unidades inmobiliarias, podrán solicitar la devolución de su garantía a partir del quinto día hábil posterior al sorteo, en la Subgerencia de Tesorería y Recaudación.

13.16. Al concluir el sorteo, el Notario Público levantará el Acta de Sorteo en la que constará:

- Identificación / Numeración de la unidad inmobiliaria adjudicada.
- Monto de la garantía.
- Nombre o razón social del depositante.

- 13.17. Asimismo, el Notario dejará constancia de que, en caso de incumplimiento de las condiciones de venta, las unidades adjudicadas quedarán disponibles para ser ofrecidas a otros interesados durante todo el periodo que dure el proceso de venta preferente. El Acta de Sorteo será firmada por los miembros del Comité de Ventas y el Notario Público.
- 13.18. El cheque de gerencia o el depósito bancario entregado como garantía por el postor que resultó adjudicatario de una o más unidades inmobiliarias, queda retenido como garantía de pago de precio de venta, una vez suscrita la Constancia de Selección
- 13.19. El acto del sorteo culmina con la entrega de las Constancias de Selección respecto a cada unidad inmobiliaria. El acto de sorteo será efectuado en presencia de un Notario.
- 13.20. Todos los trámites requeridos para la devolución de garantía deberán ser realizados por el propio arrendatario o su representante legal, debidamente acreditado.
- 13.21. La selección de unidades inmobiliarias en el sorteo confiere al postor un derecho de adquisición condicionado al pago no menor al 25% del precio de venta dentro de cinco (05) días calendarios y a la firma del contrato de compraventa de bien futuro. El incumplimiento producirá la pérdida automática del derecho, la ejecución de la garantía y la liberación inmediata de la unidad inmobiliaria para su posterior venta individual.

14. PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA INDIVIDUAL

- 14.1. Concluido el acto de sorteo, los arrendatarios tendrán la opción de comprar las unidades inmobiliarias remanentes, durante todo el periodo que dure la etapa de venta individual. Los arrendatarios podrán adquirir un número de unidades inmobiliarias igual al número de puestos que actualmente ocupan.
- 14.2. Datos de atención para esta modalidad de venta:
- Lugar: Módulo de Ventas Presenciales - Mercado Minorista N° 1 [DIRECCIÓN].
 - Horario: De lunes a viernes, de 09:00 a 16:00 horas.
 - Responsable: Comité de Ventas o el órgano que se designe.
 - Contacto: [NÚMERO TELÉFONO / CORREO ELECTRÓNICO]
- 14.3. Podrán participar de esta fase, únicamente, los arrendatarios que acrediten:

- Contrato de arrendamiento vigente suscrito con INVERMET, regularizado conforme a la normativa vigente.
 - Estar al día en sus obligaciones económicas (pago de alquiler, servicios públicos, cuota de mantenimiento y otros conceptos, en caso corresponda).
 - Solicitud de compra de la unidad inmobiliaria de su interés.
 - Copia simple del DNI o RUC.
- 14.4.** El arrendatario deberá presentar su solicitud junto con los documentos requeridos en el Módulo de Ventas. La sola presentación de la solicitud implica la aceptación de las condiciones de este Reglamento.
- 14.5.** El Comité de Ventas verificará en el plazo de cinco (05) días calendario el cumplimiento de los requisitos exigidos. De ser conformes, emitirá la Constancia de Selección de la unidad inmobiliaria.
- 14.6.** La opción de compra (Anexo N° 09) solo podrá ser transferida por una vez a otros arrendatarios regularizados. La transferencia deberá ser comunicada a EMILIMA S.A. en el plazo máximo de 48 horas antes de la fecha de la firma del contrato de compraventa de bien futuro. Los documentos a ser presentados por el arrendatario adquiriente son los mismos señalados en el numeral 12.1 para persona natural o persona jurídica, de corresponder. Asimismo, EMILIMA S.A. deberá verificar si el tercero adquiriente cuenta con algún impedimento al momento de contratar.
- 14.7.** La entrega de la Constancia de Selección de las unidades inmobiliarias se concretará con la entrega del cheque de gerencia o el depósito bancario como garantía de la compra. Estos documentos quedarán retenidos como garantía de pago del precio venta.
- 14.8.** El Comité de Ventas establecerá el periodo de vigencia de esta fase, la cual podrá desarrollarse de manera paralela a otras fases de venta que dicho Comité proponga. En caso de que, durante este periodo, se concrete la venta de la totalidad de unidades inmobiliarias, esta fase se considerará concluida sin necesidad de iniciar un proceso de venta adicional.
- 14.9.** Ante el incumplimiento de las condiciones de pago, se resolverá automáticamente el contrato de compraventa de bien futuro, se anularán y dejarán sin efecto los certificados de participación emitido, quedando las unidades inmobiliarias liberadas para ser vendidas a través del proceso de venta que el Comité disponga.

14.10. El Comité de Ventas podrá suspender o anular la fase de venta individual, en caso de existir alteración del orden público, la identificación de documentación falsa y la identificación de indicios de la comisión de algún delito que afecte su continuidad e integridad.

15. CONDICIONES DE VENTA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

15.1. Las condiciones de venta que deben cumplir los adjudicatarios son las siguientes:

(i) **Pago al contado**, dirigido a aquellos adjudicatarios que han participado en cualquiera de las fases de venta preferente establecidos en este Reglamento.

(ii) **Pago mediante crédito otorgado por entidad financiera**, dirigido a aquellos adjudicatarios que han participado en cualquiera de las fases de venta. En este caso podrán elegir la entidad financiera de su preferencia para financiar la compra de las unidades inmobiliarias.

(iii) **Pago mediante letras de cambio**, propuesto para brindar facilidad de pago a aquellos adjudicatarios que hayan cumplido con la regularización de sus contratos de arrendamiento vigentes bajo el marco de la normativa vigente, y el pago de la cuota inicial (no menor al 25%). Esta modalidad de pago se encuentra sujeta a una evaluación previa por parte de EMILIMA S.A. y al cumplimiento de condiciones establecidas en el numeral 16.4 del Reglamento.

15.2. PAGO AL CONTADO

a. El adjudicatario abonará el 100% del Precio de Venta de la unidad inmobiliaria seleccionada, descontando el monto ya entregado como garantía.

b. El pago al contado tendrá un descuento del 10% sobre el precio de lista.

c. El pago podrá realizarse mediante:

- Cheque de gerencia no negociable en dólares, a nombre de [●].
- Depósito bancario en la cuenta N° [●] de EMILIMA S.A.

- d. El comprobante de pago deberá ser entregado a la Sub Gerencia de Tesorería y Recaudación o remitido al correo [●], a fin de emitir el recibo de caja correspondiente.
- e. La firma del Contrato de Compraventa de Bien Futuro y la emisión del Certificado de Participación se efectuará en el plazo de los quince (15) días calendarios siguientes a la fecha de la emisión de la Constancia de Selección y una vez cumplido con el pago total del precio de venta.

15.3. PAGO MEDIANTE CRÉDITO OTORGADO POR ENTIDAD FINANCIERA

- a. El adjudicatario abonará una cuota inicial no menor al 25% del precio total de la unidad inmobiliaria seleccionada (incluyendo la garantía ya depositada), dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la emisión de la Constancia de Selección. EMILIMA S.A. emitirá un recibo de pago por el monto cancelado de la cuota inicial.
- b. El saldo (75%) deberá cancelarse en un solo pago dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes de cancelada la cuota inicial.
- c. Los pagos podrán realizarse mediante cheque de gerencia o transferencia bancaria a la cuenta indicada por EMILIMA S.A. (conforme lo establecido en el numeral 16.2.c), entregando el comprobante respectivo para la emisión del recibo de caja.
- d. La firma del Contrato de Compraventa de Bien Futuro y la emisión del Certificado de Participación se efectuarán una vez que se haya cancelado íntegramente la cuota inicial. En caso de que, vencido el plazo otorgado para el pago del saldo —según lo indicado en el literal precedente— este no se haya cumplido, se procederá a la resolución automática del contrato y a la ejecución de la garantía depositada.

15.4. PAGO MEDIANTE LETRAS DE CAMBIO

- a. Los postores que decidan acceder a esta modalidad estarán sujetos a la presentación obligatoria de información personal y crediticia requerida por EMILIMA S.A., la cual realizará una evaluación rigurosa y vinculante para determinar la viabilidad del financiamiento.

- b. El adjudicatario abonará una cuota inicial no menor al 25% del precio total de la unidad inmobiliaria (incluyendo la garantía ya depositada), dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la emisión de la Constancia de Selección. El incumplimiento de este pago conlleva a ejecutar la totalidad de la garantía sin requerir autorización judicial.
- c. El saldo (75%) será cancelado mediante letras de cambio emitidas y aceptadas por el mismo comprador, hasta en un máximo de sesenta (60) cuotas mensuales representado por un monto fijo, con vencimiento fijado por EMILIMA S.A.
- d. Una vez cancelada íntegramente la cuota inicial, se procederá con la emisión del Certificado de Participación por el monto total del precio de venta. Asimismo, el adjudicatario deberá suscribir todas las letras de cambio previamente acordadas, correspondientes al cumplimiento del pago de las cuotas mensuales.
- e. Los adjudicatarios que elijan esta modalidad deberán utilizar exclusivamente el formato de letra de cambio establecido en el Anexo N° 10 del presente Reglamento. No se permitirá el uso de formularios distintos al señalado, salvo autorización expresa por parte de EMILIMA S.A.
- f. Como resultado de la evaluación de riesgo realizada, de manera individual para cada adjudicatario, se establecerá la tasa de interés aplicable a las cuotas mensuales.
- g. Los pagos deberán efectuarse exclusivamente mediante cheque de gerencia o transferencia bancaria a la cuenta señalada por EMILIMA S.A. (conforme lo establecido en el numeral 16.2.c), debiendo presentarse el comprobante a la Sub Gerencia de Tesorería y Recaudación.

15.5. Condiciones para el pago con letras de cambio:

- a. **Incumplimiento de cuota inicial:** la falta de pago de la cuota inicial autoriza a EMILIMA S.A. a ejecutar de manera inmediata y total la garantía depositada.
- b. **Penalidad por mora:** el incumplimiento en el pago de cualquier cuota generará una penalidad del 1% diario sobre la cuota vencida, hasta un máximo acumulado equivalente al 10% del precio de la unidad inmobiliaria. Alcanzado este límite, EMILIMA S.A. podrá anular y dejar sin efecto, de manera inmediata, el Certificado

de Participación emitido a nombre del adjudicatario, sin necesidad de autorización judicial, bastando la notificación mediante carta notarial.

- c. **Resolución por incumplimiento reiterado:** el impago de dos (2) cuotas mensuales conlleva a anular y dejar sin efecto, de manera inmediata, el Certificado de Participación emitido a nombre del adjudicatario. EMILIMA S.A. retendrá el 20% del importe pagado hasta la fecha del incumplimiento por concepto de daños y perjuicios. La anulación autoriza a EMILIMA S.A. a vender, de manera inmediata, la unidad inmobiliaria liberada.
- 15.6.** El adjudicatario declara conocer y aceptar todas las condiciones de venta establecidas en este Reglamento, renunciando expresamente a iniciar reclamos administrativos o acciones judiciales o cualquier otra acción extrajudicial en contra EMILIMA S.A.
- 15.7.** En caso el adjudicatario requiera un plazo adicional para regularizar su situación o concretar el financiamiento, podrá solicitarlo al Comité de Ventas. La prórroga será concedida por única vez. Si al término de este plazo no se obtiene el financiamiento comprometido, el Comité procederá a la devolución de la garantía, quedando las unidades inmobiliarias liberadas para ser ofertadas en el proceso de venta que dicho Comité disponga.
- 15.8.** Si el adjudicatario no paga la cuota inicial (no menor al 25%) en el plazo establecido, la unidad inmobiliaria quedará automáticamente liberada, se ejecutará la garantía a favor de EMILIMA S.A., y la unidad inmobiliaria pasará a venta individual si existen arrendatarios habilitados
- 16. EMISIÓN DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO**
- 16.1.** El Certificado de Participación es el título nominativo que acredita el derecho del adjudicatario a la futura transferencia de dominio de la unidad inmobiliaria seleccionada, una vez cumplidas las condiciones de venta y obtenida la conformidad de obra, siempre y cuando se haya pagado la totalidad del certificado de participación.
- 16.2.** El Fiduciario emitirá el certificado de participación a nombre del adjudicatario únicamente en los siguientes casos:

- Cuando se haya cancelado la totalidad del Precio de Venta correspondiente a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) adjudicadas, bajo la modalidad de pago al contado o mediante crédito otorgado por entidad financiera.
 - Cuando habiendo optado por el pago mediante crédito otorgado por entidad financiera o financiado mediante letras de cambio, se haya abonado íntegramente la cuota inicial, no menor al 25% del Precio de Venta de la unidad inmobiliaria.
- 16.3.** Para la emisión del certificado de participación, la suscripción del contrato de compraventa de bien futuro y/o las letras de cambio, el adjudicatario deberá presentar ante EMILIMA S.A.:
- Copia de la Constancia de Selección.
 - Copia(s) de (los) Documento(s) de identidad de las(s) persona(s) interveniente(s).
 - Recibo(s) de cancelación de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).
 - Copia de la Partida de Matrimonio, en caso ser casado, con una antigüedad no mayor de tres meses (en caso no se haya presentado al momento de inscripción).
 - En caso de personas jurídicas, deberán presentar copia literal actualizada de la partida registral de la entidad compradora y copia del documento de identidad de su representante legal, solo si se han suscitado cambios posteriores a la presentación de los documentos que sustentaron para la inscripción.
- 16.4.** Se suscribirá un certificado de participación y un contrato de compraventa de bien futuro por cada unidad inmobiliaria que adquiera el adjudicatario durante el proceso de venta preferente. No obstante, si el adjudicatario decide comprar más de cinco (05) unidades inmobiliarias, EMILIMA S.A. podrá proponer la suscripción de un solo certificado de participación y un solo contrato de compraventa de bien futuro en el que se incluya el listado de dichas unidades, cada uno acorde a las condiciones de venta elegidas.
- 16.5.** En el caso de los postores que opten por el pago con letras de cambio, el Contrato de Compraventa de Bien Futuro no será suscrito hasta la cancelación total de todas las cuotas y la validación de dichos pagos por parte de EMILIMA S.A.
- 16.6.** Una vez emitido el certificado de participación el comprador podrá endosarlo a favor de un banco, financiera o caja, con el fin de obtener un crédito con garantía hipotecaria sobre las unidades compradas. Si el comprador no califica para crédito, podrá endosar el certificado a un tercero que sí reúna los requisitos.

- 16.7.** El comprador podrá transferir su certificado de participación a otra persona natural o jurídica, siempre que cumpla los requisitos exigidos para los postores en este Reglamento. La cesión deberá ser comunicada y registrada ante EMILIMA S.A. para su validez.
- 16.8.** Todos los gastos notariales, tributarios, tasas registrales y demás costos vinculados a la adjudicación y formalización de la compraventa serán asumidos exclusivamente por el adjudicatario, quien deberá realizar a su costo los trámites administrativos y registrales correspondientes ante las entidades competentes.

17. MECANISMOS DE PUBLICIDAD Y CONSULTAS

- 17.1.** **Publicidad:** Toda convocatoria, cronograma, resultados y comunicaciones oficiales emitidas por EMILIMA S.A. y el Comité de Ventas se publicarán, de manera gratuita, en el siguiente enlace: [WEB].
- 17.2.** **Consultas y Aclaraciones:** Los interesados en participar en cualquiera de las fases del proceso de venta preferente, podrán formular consultas dentro de los plazos establecidos en el Reglamento. El Comité de Ventas absolverá cada una de las consultas, y se las comunicará a los postores que las formularon. Asimismo, publicará las respuestas que serán vinculantes para el desarrollo de los procedimientos de venta.

18. MODIFICACIONES A ESTE REGLAMENTO

Este Reglamento podrá ser modificado por EMILIMA S.A. en cualquier momento a pedido del Comité de Ventas o a su propia iniciativa.

19. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

En caso de contar con impugnaciones y/o reclamos estos se canalizarán por escrito ante el Comité de Ventas, quien responderá en un plazo no menor a cinco (05) días calendario. La respuesta podrá ser impugnada ante la Gerencia General de EMILIMA S.A., quien, con opinión de la Gerencia de Asuntos Legales y/u otro órgano técnico que se designe, emitirá su respuesta en última instancia.

20. DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- EMILIMA S.A. se encuentra facultada para proponer mecanismos de financiamiento adicionales a los establecidos en el presente Reglamento, debiendo, para tal efecto, realizar una evaluación previa del riesgo crediticio del postor interesado. Asimismo, queda autorizada para emitir las disposiciones administrativas complementarias que resulten necesarias a fin de asegurar el éxito del proceso de venta preferente y el cumplimiento de los objetivos del proyecto.

SEGUNDA.- Una vez transcurridos cien (100) días calendario desde el inicio de la fase de venta individual, EMILIMA S.A., por recomendación del Comité de Ventas podrá aprobar las bases para la venta de las unidades inmobiliarias remanentes dirigida al público en general. Dichas bases establecerán el procedimiento de venta correspondiente que puede incluir la modalidad de Subasta Pública u otro mecanismo.

ANEXO N°01

**INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE AL PROCESO DE VENTA PREFERENTE DE
UNIDADES INMOBILIARIAS (EN DÓLARES)**

**(LISTADO DE UNIDADES INMOBILIARIAS, UBICACIÓN, ÁREA, PRECIO DE LISTA,
GARANTÍA)**

ANEXO N° 02
DECLARACIÓN JURADA – PERSONA NATURAL

YO,.....
..... con DNI N°....., con estado civil () soltero, () casado
con..... con DNI
N°..... con Teléfono..... con domicilio
en.....y correo
electrónico..... con régimen de patrimonio (marcar con
aspa):
() sociedad de gananciales
() separación de patrimonios

Lo cual acreditamos con la copia literal de la inscripción registral que se adjunta.

Declaro bajo juramento conocer el Reglamento y todos los documentos que sustentan el [Sorteo] [Venta individual] N° respecto de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) ofertadas por **EMILIMA S.A.**, por lo que acepto la venta en las condiciones actuales en las que se encuentran cada una de ellas. Asimismo, renuncio a presentar cualquier acción legal de carácter administrativo, judicial y extrajudicial contra **EMILIMA S.A.**, la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Comité de Ventas, y/u otros actores involucrados en el proceso de venta preferente.

Declaro bajo juramento no tener ningún impedimento legal para adquirir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), de acuerdo a lo dispuesto en los Arts. 1366° y 1367° del Código Civil, Art. 63° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, ni tener deudas exigibles, ni litis pendiente, antes ni ahora con la Municipalidad Metropolitana de Lima o sus empresas.

Igualmente, **declaro bajo juramento** no tener ningún tipo de parentesco, ni filiación directa con ningún funcionario de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** ni de la **EMILIMA S.A.**

El incumplimiento de estos compromisos o las falsedades de cualquiera de las declaraciones será causal suficiente para que **EMILIMA S.A** resuelva automáticamente el contrato de compraventa de bien futuro.

Lima,de..... de

Firma de la persona natural (1)

ANEXO N° 03
DECLARACIÓN JURADA – PERSONA JURÍDICA

En representación de

..... con RUC
N° Teléfono
..... inscrita en la Partida Electrónica
N° , del registro de Personas
Jurídicas de , con correo
electrónico.....

Declaro bajo juramento conocer el Reglamento y todos los documentos que sustentan el [Sorteo] [Venta individual] N° respecto de la(s) unidad(es) inmobiliaria(es) ofertadas por **EMILIMA S.A.**, por lo que acepto la venta en las condiciones actuales en las que se encuentran cada una de ellas. Asimismo, renuncio a presentar cualquier acción legal de carácter administrativo, judicial y extrajudicial contra **EMILIMA S.A.**, la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Comité de Ventas, y/u otros actores involucrados en el proceso de venta preferente.

Declaro bajo juramento no tener ningún impedimento legal para adquirir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), de acuerdo a lo dispuesto en los Arts. 1366° y 1367° del Código Civil, Art. 63° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, ni tener deudas exigibles, ni litis pendiente, antes ni ahora con la Municipalidad Metropolitana de Lima o sus empresas.

Declaro bajo juramento no tener ningún tipo de parentesco, ni filiación directa con ningún funcionario de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** ni de la **EMILIMA S.A.**

El incumplimiento de estos compromisos o las falsedades de cualquiera de las declaraciones será causal suficiente para que **EMILIMA S.A** resuelva automáticamente el contrato de compraventa de bien futuro.

Lima, de de

Firma de Representante legal de la persona jurídica (2)

ANEXO N° 04
DECLARACIÓN JURADA DE ORIGEN DE FONDOS

Lima, ____ de ____ de 2025

Señores:

Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A.- EMILIMA S.A.

Presente. -

Por medio de la presente yo (*) _____

con DNI/carné de extranjería N° (*) _____.

Marca con un (X) según corresponda:

En mi calidad de persona natural (*)	()
En mi calidad de representante y/o apoderado(a) (*)	()
En mi calidad de representante legal de una persona jurídica (empresa) (*)	()

DECLARO BAJO JURAMENTO LO SIGUIENTE:

Que, el dinero que entrego para la compra de unidades inmobiliarias a través de sorteo o venta individual provienen de mis actividades de negocios, actividades productivas, de servicios u otras actividades lícitas referidas a (especificar): _____.

1. Que, los recursos que entrego no provienen de ninguna actividad ilícita contempladas en el Código Penal, Código Civil o Código Tributario Peruano o en cualquier norma que los modifique o adicione.
2. Que, no estoy efectuando transacciones provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal, Código Civil o Código Tributario Peruano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, a favor de personas relacionadas con las mismas.

3. Que, en el caso de infracción de cualquiera de los numerales contenidos en este documento, eximo a la entidad de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que yo hubiere proporcionado en este documento, o de la violación del mismo.
4. De no ser ciertos los términos contenidos en la presente declaración, EMILIMA S.A. se encuentra plenamente facultada para descalificar mi condición de postor o el de mi representada, sin perjuicio de iniciar las acciones legales correspondientes.
5. Mantendré indemne e indemnizaré a EMILIMA S.A. por todos los gastos que se generen por su defensa legal, en los casos que se vea involucrado como parte de un proceso (administrativo, judicial y extrajudicial) en el que figure como investigado o demandado.

ANEXO N° 05
SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA

Yo..... con documento de identidad DNI N°..... con domicilio legal ubicado en , ante usted me presento, a fin de solicitar la devolución de la garantía depositada en EMILIMA S.A., para participar como postor en alguno de los procedimientos de venta (sorteo y venta individual).....respecto a la unidad inmobiliaria ubicada
(AGREGAR CUENTA BANCARIA)

Lima,..... de..... 20.....

ANEXO N° 06
INFORMACION MINIMA DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

Los Certificados de Participación contendrán al menos la siguiente información:

Fideicomiso N°: ____ (Escritura Pública del ____, inscrito en SUNARP)

Emitido por: [Fiduciario], como Fiduciario del Patrimonio Fiduciario constituido para la construcción y entrega de la Unidad Fiduciaria N° ____ (unidad inmobiliaria).

Titular/Comprador:

Nombre: _____

DNI/RUC: _____

Domicilio: _____

Valor nominal: \$ _____

Porcentaje asignado: ____ % respecto al patrimonio fideicometido concerniente a la Unidad N° ____

Serie y N°: ____ / ____

Fecha de emisión: ____ de ____ de 20 ____

Derechos del Titular

1. Derecho a propiedad futura

El titular, en su condición de Beneficiario según el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Compraventa de Bien Futuro, adquiere el Derecho a recibir la Unidad Fiduciaria (unidad inmobiliaria) una vez que se verifiquen:

- Conclusión definitiva de obras,
- Obtención de la conformidad de obra
- Inscripción de la independización en registros públicos.

2. Derecho en caso de ejecución

Si el patrimonio fiduciario se ejecuta, el titular recibirá una parte proporcional del producto o de los bienes restantes, hasta un monto máximo equivalente a lo efectivamente pagado por la compraventa.

3. Garantía sobre el Certificado (en caso de crédito)

En caso de que el titular haya obtenido un crédito hipotecario, el adquirente y la entidad financiera deberán constituir una garantía mobiliaria sobre este certificado, la cual se anotará en el Registro de Certificados del fiduciario. El fiduciario no será responsable de constituir ni verificar dicha garantía mobiliaria.

4. Otras limitaciones

La sola anotación en el registro de certificados del certificado no garantiza la existencia, valor o entrega del inmueble, ni ningún importe adicional a los descritos anteriormente.

5. Restricción de transferencia

El certificado no es libremente transferible. Su transmisión se rige por las reglas del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Compraventa de Bien Futuro.

Fiduciario – [Nombre, Cargo]

Firma: _____

Titular

Firma: _____

Lima, _____ de _____ de 20____

ANEXO N° 07
CONSTANCIA DE SELECCIÓN

En la ciudad de Lima, a los ____ días del mes de _____ del año 20_____, en el marco del Proceso de Venta Preferente de Unidades Inmobiliarias del Nuevo Mercado Minorista N° 1 - La Parada, convocada por Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A., se deja constancia de lo siguiente:

1. DATOS DEL PROCESO

Número de Proceso: _____

Fecha y lugar del acto público: _____

Comité de Ventas (presidente): _____

Notario Público: _____

2. DATOS DEL ADJUDICATARIO

Nombre completo / Razón Social: _____

Documento de Identidad / RUC: _____

Domicilio: _____

Número telefónico: _____

Representante legal (si corresponde): _____

3. DATOS DE LA UNIDAD ADJUDICADA

Número de la unidad inmobiliaria: _____

Ubicación en el Plano Informativo: _____

Área: _____

Precio base (en dólares): _____

4. DEPÓSITO DE GARANTÍA

Monto entregado en garantía: _____

Modalidad: [] Cheque de Gerencia / [] Depósito Bancario

Número de Recibo o Constancia: _____

5. DECLARACIÓN DE ADJUDICACIÓN

El Comité de Ventas, en presencia del Notario Público, adjudica la unidad inmobiliaria detallada en el numeral 3 al postor identificado en el numeral 2, por haber cumplido con las condiciones de venta, conforme a lo dispuesto en el Reglamento.

Se deja constancia que el adjudicatario queda sujeto al cumplimiento de las Condiciones de Venta establecidas en el Reglamento, debiendo formalizar el pago correspondiente bajo las modalidades autorizadas y tramitar la emisión del Certificado de Participación, requisito previo para la suscripción del contrato de compraventa de bien futuro.

6. FIRMAS

Presidente del Comité de Ventas

Notario Público

Adjudicatario

ANEXO N° 08

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Señor Notario

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una en la que conste el Contrato de Compraventa de Bienes Futuros en Propiedad Horizontal (en adelante, el "Contrato") que celebran de una parte, **Empresa Municipal Inmobiliaria De Lima S.A.**, con RUC N° 20126236078, con domicilio en la jirón Cuzco N° 286, distrito, provincia y departamento de Lima, representado por su Gerente General, el señor Josué De la Torre Bramon, identificado con DNI N° (...), con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 00824828 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, el "Vendedor" o "Emilima"); y, de la otra parte, (...), con RUC N° (...), con domicilio en (...), distrito de (...), provincia y departamento de Lima, representado por su (...), el señor(a) (...), con DNI N° (...), con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° (...) del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, "el Comprador").

El Vendedor y el Comprador (en adelante y en conjunto, las "Partes") celebran este Contrato conforme los términos y condiciones siguientes:

1. Antecedentes

- 1.1. El Vendedor es fideicomitente del inmueble situado en la avenida Aviación cuadra 3 S/N, distrito de La Victoria, Lima, inscrito en la partida electrónica N° 49008936 del Registro de Predios de Lima (Predio).
- 1.2. El Vendedor transfirió el dominio fiduciario del Predio al Fideicomiso (...) mediante contrato de fideicomiso celebrado por escritura pública el (...). El Fideicomiso está bajo el dominio fiduciario de (...).
- 1.3. En el mencionado inmueble, el Vendedor, al amparo de la Licencia de Edificación N° (...) otorgada por la Municipalidad de La Victoria, construirá el Nuevo Mercado Minorista N° 1 "La Parada" ("Proyecto").

2. Unidad Inmobiliaria

- 2.1. En el Proyecto se ubicará la Unidad Inmobiliaria N° (...), con un área total aproximada de (....) m² en el (...) piso (en adelante, el "Inmueble").
- 2.2. El Inmueble está sujeto al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad

Exclusiva y Propiedad Común, conforme a lo dispuesto en la Ley N.º 27157 y su Reglamento.

- 2.3. El Comprador acepta que el área exacta del Inmueble, su numeración, sus medidas perimétricas y el porcentaje de participación de acuerdo al área techada sobre las áreas, bienes y servicios comunes del Proyecto serán los que consten en la Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento de Propiedad Horizontal que el Vendedor se compromete a otorgar a favor del Comprador en un plazo no mayor de doce meses contados a partir de la entrega física del Inmueble.
- 2.4. Las características del Inmueble son las siguientes: (...). El Inmueble al ser terminado tendrá las características, acabados y detalles que se incluyen en el Anexo N° 1, adjunto, que firmado por las partes forma parte integrante del presente contrato.

2.5. **Unidad Inmobiliaria N° (...):** Sus linderos aproximados serán los siguientes:

- Por el frente: (...)
- Por el costado derecho: (...)
- Por el fondo: (...)
- Por el costado izquierdo: (...)

3. **Objeto**

- 3.1. Por el presente Contrato, el Vendedor da en venta real y enajenación perpetua el Inmueble con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde o les sea inherente, como son: sus construcciones, usos, costumbres, servidumbres, entradas y salidas, así como los derechos y porcentajes sobre las zonas comunes del Proyecto, conforme a su Reglamento Interno.
- 3.2. El presente contrato está sujeto a la condición suspensiva prevista en el artículo 1534 del Código Civil. Se considerará que el inmueble llega a tener existencia jurídica y física únicamente cuando el Vendedor obtenga la Conformidad de Obra emitida por la Municipalidad de La Victoria, y adicionalmente la Declaratoria de Fábrica e Independización, en los casos que corresponda. Solo a partir de ese momento se producirán la entrega del inmueble, la transferencia de propiedad y la inscripción en SUNARP

4. **Precio**

- 4.1. Las Partes acuerdan que el precio total del Inmueble es de (...).00 (... Mil con

00/100 Dólares Americanos), monto que incluye el Impuesto General a las Ventas (IGV) ("Precio").

4.2. Las Partes declaran que entre el Inmueble y el Precio libremente pactado en la presente compraventa de bienes futuros existe justa y perfecta equivalencia y que, si hubiere alguna diferencia de más o de menos que al momento no advierten, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando a toda acción tendiente a invalidar o anular la venta o a restringir sus efectos legales, así como a los plazos para interponerlas. Cualquier variación en el área del Inmueble se realizará y regulará conforme al marco legal peruano.

5. Pago

5.1. El Precio del Inmueble será pagado por el Comprador al Vendedor conforme al cronograma que se adjunta en el Anexo 1 de la siguiente manera:

- a) (...).00 (...) Mil con 00/100 Dólares Americanos) que el Comprador paga al Vendedor a la fecha de firma de este Contrato, mediante la entrega de un cheque de gerencia N° (...) emitido por el (...) a la orden del Vendedor.
- b) (...) Mil con 00/100 Dólares Americanos) que el Comprador pagará al Vendedor con recursos (...) que deberá ser desembolsado a más tardar el (...).

5.2. En la fecha en que se produzca la cancelación del íntegro del Precio del Inmueble se procederá a la firma de la escritura pública del Contrato de Compraventa.

5.3. Los pagos con recursos propios se pagarán mediante cheques de gerencia emitidos a la orden del Vendedor o transferencias bancarias con depósito en la Cuenta Corriente Dólares N° (...) de titularidad del Fideicomiso en el (...). Todos los pagos deberán constar en los estados de cuenta bancarios como constancia del depósito. Los pagos efectuados mediante cheques tendrán efectos cancelatorios para fines registrales con su entrega.

5.4. El Vendedor queda facultado para suspender cualquier obligación (ejecución de trámites, entrega de documentos, etc.) si el Comprador suspende los pagos sin motivo justo. La suspensión no constituirá incumplimiento ni generará penalidad de utorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) 29cargo del Vendedor.

6. Declaraciones del Comprador

- 6.1. El Inmueble objeto de este Contrato es una unidad inmobiliaria sujeta al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común conforme a Ley 27157 y TUO DS-035-2006-Vivienda. Se constituyen la Propiedad Exclusiva sobre la unidad inmobiliaria y la Propiedad Común sobre pasillos, áreas de descarga, instalaciones y servicios.

- 6.2. El Comprador se obliga a respetar y participar en la aprobación, inscripción y cumplimiento del Reglamento Interno y de la Junta de Propietarios, que regirán los porcentajes de cuota, administración, mantenimiento, destino de la unidad inmobiliaria I y uso de bienes comunes. Así como a pagar proporcionalmente las cuotas de mantenimiento, arbitrios y cualquier gasto común que será fijado en el Reglamento Interno

7. Alcabala

- 7.1. De conformidad con lo establecido por los artículos 22° y 25° del D.L. N° 776 (Ley de Tributación Municipal) y sus modificaciones, según Leyes N° 27616 y N° 27963; D.L. N° 952; y D.S. N° 156-2004-EF, la venta que se efectúa por el presente Contrato, se encuentra gravada con el Impuesto de Alcabala solo por el monto que corresponda proporcionalmente al Inmueble respecto al valor del autovalúo del terreno, estando desgravado el tramo comprendido por las primeras 10 Unidades Impositivas Tributarias (UIT), siendo de exclusiva responsabilidad del Comprador, su cumplimiento dentro del término de Ley.

- 7.2. Se deja constancia que, el monto equivalente al pago del IGV es trasladado al Comprador conforme a Ley, quedando incluido en el Precio.

8. Entrega del Inmueble

- 8.1. El Vendedor entregará al Comprador la posesión del Inmueble el (...) o en la fecha de emisión de la conformidad de obra por parte de la Municipalidad de la Victoria, previa firma de la escritura pública y la cancelación total del Precio por parte del Comprador. El Vendedor entregará el Inmueble con las características y acabados totalmente concluidos y establecidos en el Anexo N° 1. La entrega estará documentada con la firma por las Partes de un "Acta de entrega del Inmueble". En cualquier caso, las Partes acuerdan que, en caso se produzca un cambio en la fecha de entrega del Inmueble, el Vendedor se compromete a notificar dicha circunstancia al banco hipotecario, indicando la nueva fecha de entrega.

- 8.2. Por motivos de caso fortuito o fuerza mayor que paralicen la construcción del

Proyecto el plazo de entrega quedará automáticamente extendido en el mismo número de días hábiles en que el caso fortuito o la fuerza mayor hizo imposible la continuación normal de las actividades de construcción.

- 8.3. El Vendedor y el Comprador, para efectos del presente Contrato, acuerdan calificar como motivo de fuerza mayor, las cuarentenas decretadas por el Gobierno Peruano para el sector construcción a raíz del estado de emergencia, sin que ello implique que lo indicado sea el único supuesto en el que se configure un motivo de fuerza mayor, por lo cual, en esos casos el plazo de entrega se prorrogará por todo el tiempo de retraso que genere el estado de emergencia sanitaria por el que atraviesa el Perú o alguna otra causal de fuerza mayor.
- 8.4. Sin perjuicio de la fecha de entrega establecida en el numeral 10.1 del Reglamento, si el Inmueble se encuentran listos para ser entregados antes de dicha fecha, el Comprador se obliga a recibirlos dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la fecha en que el Comprador reciba una comunicación del Vendedor indicando la nueva fecha de entrega.
- 8.5. El Comprador no podrá ingresar al Inmueble antes de haberse verificado la entrega de la posesión a su favor. Tampoco podrá ordenar modificaciones ni trabajos por su cuenta antes de dicha entrega salvo autorización por escrito del Vendedor.

9. Tributos y servicios

El Vendedor declara no adeudar monto alguno por concepto de servicios de agua, luz, impuestos al patrimonio predial, arbitrios municipales, mejoras u otros conceptos. No obstante, tal declaración, serán de cuenta y cargo del Vendedor los montos que a la fecha se puedan adeudar por tales conceptos hasta la entrega física del Inmueble materia del presente Contrato y del Comprador los que devenguen a partir de la entrega física del Inmueble materia de la presente compraventa de bien futuro.

10. Cargas y gravámenes

- 10.1. El Vendedor declara que sobre el predio donde se levanta el Proyecto pesa una garantía hipotecaria a favor del (...). El Vendedor se compromete al levantamiento de dicha hipoteca sobre el Predio, sin costo alguno para el Comprador a más tardar en el plazo de doce (12) meses computados desde la fecha de celebración de la escritura pública.
- 10.2. El Vendedor declara que, a excepción de la hipoteca señalada en el numeral precedente, sobre el Inmueble no pesa ni pesará ninguna otra carga, gravamen,

medida judicial o extrajudicial que de alguna forma limite su libre disposición. No obstante, el Vendedor se obliga al saneamiento por evicción correspondiente.

11. Cláusula de Resolución Automática por Incumplimiento de Pago

- 11.1. En caso de que, el comprador no hubiera cumplido con pagar el saldo en el plazo otorgado para ello, el contrato quedará resuelto de pleno derecho, conforme a lo previsto en el artículo 1430 del Código Civil, sin necesidad de declaración judicial, mediante comunicación notarial dirigida al Comprador.
- 11.2. En caso de resolución por incumplimiento de pago, el Comprador retendrá al Vendedor una penalidad equivalente al 10% del saldo. El presente contrato, elevado a escritura pública, constituye título ejecutivo para efectos del cobro de esta penalidad

12. Gastos Notariales y Registrales

Las partes acuerdan que, los gastos notariales y registrales en los que se incurra para la formalización e inscripción del presente Contrato, serán de cuenta exclusiva del Comprador, conforme a Ley.

13. Cláusula Adicional Poder Irrevocable

Las Partes declaran que es de su interés la inscripción, en el registro de predios de la oficina registral competente, de la transferencia de propiedad del Inmueble a favor del Comprador; así como, de la Hipoteca y la emisión -en caso así lo solicite el banco (...) al Registro de Predios de la Oficina Registral competente- del TCHN.

En este sentido, por la presente cláusula, el Comprador otorga poder irrevocable a favor de Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A., con RUC N° 20126236078, para que, pueda ejercer a sola firma, en forma indistinta, las facultades detalladas a continuación:

- (A) Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios de la Oficina Registral competente en el trámite de inscripción del contrato de compraventa del inmueble y/o de la hipoteca, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión, aclaración, ratificación, modificación y/o corrección de la numeración, nomenclatura y/o denominación del Inmueble así como de la partida registral en la que se encuentren inscritos y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir y otorgar a nombre y representación del Comprador cualquier documento público y/o privado, así como minutas y/o escrituras públicas modificatorias y/o aclaratorias y/o ratificadorias que

se requieran.

- (B) Efectuar todos los trámites necesarios y suscribir a nombre del Comprador todos los documentos que se requieran para inscribir la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización del Inmueble.
- (C) Efectuar todos los actos necesarios para la formalización e inscripción del levantamiento de la hipoteca matriz en la partida del inmueble sobre el que se ejecuta el inmueble.
- (D) Luego de la Conformidad de Obra del proyecto, siempre que Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima, con RUC N° 20126236078, lo considere necesario y sin que ello constituya una obligación, presentarse ante la Municipalidad Distrital para declarar e inscribir (dar de baja y alta) del Inmueble y para registrar como propietario al Comprador en la oficina municipal competente, y para realizar todos los actos que resulten necesarios para que el Comprador figure como nuevo propietario del Inmueble, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes en los que se incluye la declaración jurada de autovalúo (HR y PU) y la constancia de no adeudo.

Asimismo, en los casos que sea necesario y se requiera para la continuidad del proyecto, Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima, con RUC N° 20126236078, también estará facultado para presentarse ante Sedapal, Luz del Sur, Edelnor, Cálidda y cualquier otra entidad que se requiera para inscribir la titularidad del Comprador sobre los suministros del Inmueble.

- (E) Realizar, ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de alcabala que corresponda, así como la emisión de la constancia de inafectación de alcabala, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza.
- (F) Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en este contrato y en la Ley de Títulos Valores – Ley N° 27827.
- (G) Delegar cualquiera de los poderes otorgados y reasumirlos cuando considere conveniente. Estos poderes pueden ser delegados por el Vendedor a terceros.

Comprador a sola firma y de manera indistinta, para los actos señalados precedentemente.

El plazo de vigencia del poder irrevocable que en virtud a esta cláusula el Comprador otorga a favor de Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima, será de un (01) año, plazo que será computado a partir de la fecha en que se inscriba la independización del Inmueble o que se inscriba el poder en el registro de mandatos y poderes correspondiente, lo que suceda primero.

Agregue Usted, Señor Notario, lo que sea de Ley, cuidando cursar los partes respectivos al Registro de la propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima para su inscripción.

Lima, (...) de (...) de 20(...).

El Comprador

(...)

DNI (...)

El Vendedor

Empresa Municipal Inmobiliaria de
Lima S.A.

RUC N° 20126236078

ANEXO N° 09**CONTRATO DE CESIÓN DE OPCIÓN DE COMPRA Y DERECHO DE PARTICIPACIÓN EN
EL PROCESO DE VENTA PREFERENTE DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DEL
MERCADO MINORISTA N° 1 – LA PARADA, UBICADO EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA**

Conste por el presente documento el Contrato de Cesión de Opción de Compra y Derecho de Participación en el Proceso de Venta Preferente de Unidades Inmobiliarias del Nuevo Mercado Minorista N° 1 – La Parada (en adelante, el “Contrato”), que celebran:

- [Nombre completo o razón social], identificado con [DNI/RUC] N° [●], con domicilio en [●], debidamente representado por [●], identificado con DNI N° [●], según poder inscrito en la Partida Registral N° [●] del Registro de Personas Jurídicas de [●], en su calidad de arrendatario, titular de la Opción de Compra definida en el Reglamento (en adelante, “EL CEDENTE”).
- [Nombre completo o razón social], identificado con [DNI/RUC] N° [●], con domicilio en [●], debidamente representado por [●], identificado con DNI N° [●], según poder inscrito en la Partida Registral N° [●] del Registro de Personas Jurídicas de [●], quien declara cumplir (o se obliga a cumplir) con todos los requisitos establecidos en el Reglamento para ser reconocido como Postor (en adelante, “EL CESIONARIO”).

En adelante, EL CEDENTE y EL CESIONARIO serán denominados conjuntamente como “LAS PARTES”.

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1. El Reglamento para la venta de unidades inmobiliarias en el nuevo Mercado Minorista N° 1 - La Parada, ubicado en el distrito de la victoria, ha definido la Opción de Compra como el derecho transferible de los arrendatarios regularizados a participar en los procesos de Sorteo y Venta Directa.

1.1.1. En el proceso de Sorteo, la Opción de Compra otorga el derecho a seleccionar y adquirir hasta tres (3) unidades inmobiliarias disponibles, por cada arrendatario.

1.1.2. En el proceso de Venta Directa, otorga el derecho a participar en la adquisición directa de las unidades inmobiliarias conforme al Precio de Lista y demás condiciones establecidas.

- 1.2. Según el Reglamento, el CEDENTE es titular legítimo de la Opción de Compra, y permite que la Opción de Compra sea transferida a cualquier tercero que cumpla con los requisitos para ser Postor, previa comunicación y registro de la cesión ante EMILIMA S.A.

2. OBJETO

El CEDENTE transfiere la opción de compra en favor del CESIONARIO, quien la acepta, para que pueda participar en el acto de sorteo y venta individual, y de ser el caso suscribir el contrato de compraventa de bien futuro.

3. PRECIO Y FORMA DE PAGO

- 3.1. El precio total de la presente transferencia asciende a [monto en números y letras, moneda] (en adelante, el "Precio de Transferencia"), el cual será cancelado por el CESIONARIO al CEDENTE de la siguiente forma:

3.1.1. [Detalle de pagos: al contado, en cuotas, con pago de cuota inicial y saldo, etc.]

3.1.2. Los pagos se efectuarán mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta que el CEDENTE designe por escrito.

- 3.2. EL CESIONARIO declara haber leído el Reglamento y aceptar todos los términos y condiciones establecidos para los postores.

4. OBLIGACIONES DEL CEDENTE

- 4.1. Entregar al CESIONARIO copia de toda la documentación que acredita su inscripción como postor.
- 4.2. Informar a EMILIMA S.A. sobre la presente transferencia dentro del plazo establecido en el Reglamento.

5. OBLIGACIONES DEL CESIONARIO

- 5.1. Cumplir con todas las obligaciones asumidas por el CEDENTE de acuerdo con lo establecido en el Reglamento, a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente transferencia.

- 5.2. Ejercer la opción de compra de acuerdo con las condiciones establecidas en el Reglamento.

6. GARANTÍAS Y DECLARACIONES

- 6.1. El CEDENTE declara y garantiza que es el legítimo titular de la opción de compra y que no ha celebrado actos que afecten su validez o disponibilidad.
- 6.2. El CESIONARIO declara que ha revisado íntegramente el Reglamento y que asume la transferencia en pleno conocimiento de su contenido y condiciones.

7. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Toda controversia derivada de la interpretación, ejecución o validez del presente contrato será resuelta mediante arbitraje de derecho por [institución arbitral, por ejemplo: la Cámara de Comercio de Lima], de acuerdo con su Reglamento, por un tribunal arbitral compuesto por [uno/tres] árbitros.

8. LEY APPLICABLE

El presente Contrato se rige por las leyes de la República del Perú. Para cualquier controversia derivada de este Contrato, las Partes se someten a la competencia de los jueces y tribunales de Lima Cercado.

9. VIGENCIA

El presente contrato entra en vigor en la fecha de su firma y se mantendrá vigente hasta el vencimiento del plazo de la opción de compra, sin perjuicio de las obligaciones que, por su naturaleza, deban sobrevivir a dicho vencimiento.

Lima, [●] de [●] de 2025.

EL CEDENTE

Nombre:

DNI/RUC:

Firma:

EL CESIONARIO

Nombre:

DNI/RUC:

Firma:

ANEXO N° 10

CONTENIDO MINIMO DE LA LETRA DE CAMBIO

La cantidad de: _____

Lugar: _____

A la orden de: _____

A vencimiento del día: _____

Señor (es) _____ (en adelante el librado) con número de documento _____ sírvase de pagar la cantidad de _____ a la orden de _____ (en adelante el beneficiario) con número de documento _____ y en _____ número de cuotas iguales.

_____ cuota de _____

_____ cuota de _____

Durante el término se pagarán intereses del _____ % mensuales e intereses de demora a la tasa máxima legal autorizada.

La cantidad de dinero será pagada mediante _____

Nombre y firma del librado