

GUIA DE MODELO

MODELO CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR

CONSTE POR EL PRESENTE DOCUMENTO UN **CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR** QUE CELEBRAN DE UNA PARTE **CONSULTORA INMOBILIARIA EMANUEL S.A.C.**, EN ADELANTE DENOMINADA **LA PROMITENTE VENDEDORA**, CON R.U.C. N° 20607560308, CON DOMICILIO FISCAL EN PUEBLO JOVEN BOLÍVAR ALTO MANZANA "T" LOTE 30, DISTRITO DE CHIMBOTE, PROVINCIA DE SANTA, DEPARTAMENTO DE ÁNCASH, REPRESENTADA POR SU GERENTE COMERCIAL SEÑOR ISRAEL EFRAIN BALDODANO GIRALDO, IDENTIFICADO CON DNI N° 48252780, DE ESTADO CIVIL _____ CON PODERES DEBIDAMENTE INSCRITOS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 11130669 DE LA ZONA REGISTRAL N° VII – OFICINA REGISTRAL CHIMBOTE; Y DE LA OTRA PARTE _____, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° _____, DE ESTADO CIVIL _____, CON DOMICILIO EN _____, DISTRITO Y PROVINCIA DE _____, DEPARTAMENTO DE _____; EN ADELANTE DENOMINADA **LA PROMITENTE COMPRADORA**, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:

LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE DETALLAN POR ESCRITO A CONTINUACIÓN PREVALECE RESPECTO DE CUALQUIER COMUNICACIÓN VERBAL O ESCRITA QUE PUDIERA HABERSE DADO CON ANTERIORIDAD ENTRE LAS PARTES, DURANTE LA NEGOCIACIÓN PREVIA A LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO, DECLARANDO AMBAS PARTES QUE EL PRESENTE DOCUMENTO REFLEJA EL ACUERDO FINAL AL QUE HAN LLEGADO Y DETERMINAN PONER POR ESCRITO.

LA PROMITENTE COMPRADORA INDICA EXPRESAMENTE QUE HA RECIBIDO DE LA PROMITENTE VENDEDORA, PREVIO A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA LA DECISIÓN DE LA FIRMA DEL MISMO; POR LO QUE, DECLARA TENER CONOCIMIENTO DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE Y DEL FINANCIAMIENTO DE LA OPERACIÓN.

ANTECEDENTES. –

PRIMERA. - SOBRE EL INMUEBLE

LA PROMITENTE VENDEDORA ES PROPIETARIA DEL SIGUIENTE INMUEBLE: UBIC.RUR. PAMPAS DE CHIMBOTE PARCELA T-25 AREA Ha. 4.0649 SECTOR TANGAY CHIMBOTE, DISTRITO DE NUEVO CHIMBOTE, PROVINCIA DEL SANTA, DEPARTAMENTO DE ÁNCASH, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11012822 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHIMBOTE – ZONA REGISTRAL N° VII, EN ADELANTE **TERRENO MATRIZ**.

SEGUNDA. – SOBRE EL TERRENO MATRIZ

LA PROMITENTE VENDEDORA SE ENCUENTRA EJECUTANDO EL PROYECTO DENOMINADO "SUMAQ WASI CONDOMINIO CAMPESTRE TECNOECOLÓGICO", EN ADELANTE "SUMAQ WASI", EL MISMO QUE CONTARÁ CON ESPACIOS DE TERRENO DESTINADOS A CASAS DE CAMPO. EL CONDOMINIO TAMBIÉN CONTARÁ CON ÁREAS COMUNES, COMO CANCHA DEPORTIVA, ZONA DE PARRILLAS, ÁREA SOCIAL, ÁREA DE RESTAURANTE, SERVICIO DE MINIMARKET.

LA PROMITENTE COMPRADORA MANIFIESTA QUE PREVIO A LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO HA VISITADO EL PROYECTO Y HA TOMADO CONOCIMIENTO DE LA UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL **TERRENO MATRIZ** Y EL PROYECTO.

EL **TERRENO MATRIZ** ES UN PREDIO RÚSTICO, POR LO QUE, LA **PROMITENTE VENDEDORA** NO HA REALIZADO NI REALIZARÁ NINGÚN PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA, CONFORME A LO REGULADO EN LA LEY N° 29090 – LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, ASÍ COMO SUS NORMAS MODIFICATORIAS. EN CONSECUENCIA, NO SE REALIZARÁ LA INDEPENDIZACIÓN REGISTRAL DE LOS INMUEBLES Y QUEDA ENTENDIDO QUE LA PROMITENTE VENDEDORA NO QUEDA OBLIGADA A EJECUTAR LA HABILITACIÓN URBANA SOBRE EL TERRENO MATRIZ.

ASIMISMO, LA **PROMITENTE COMPRADORA** DECLARA TENER CONOCIMIENTO QUE LA **PROMITENTE VENDEDORA** NO ELABORARÁ EL EXPEDIENTE TÉCNICO DE HABILITACIÓN URBANA SOBRE EL **TERRENO MATRIZ** Y ACEPTA QUE EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SON ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL **TERRENO MATRIZ**, CONFORME SE INDICA EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL PRESENTE, MISMA QUE SE INSCRIBIRÁ EN UNA MISMA PARTIDA REGISTRAL, DÁNDOLE LA CONDICIÓN DE COPROPIETARIA RESPECTO DEL **TERRENO MATRIZ**.

LA PROMITENTE COMPRADORA RECONOCE QUE LA PUBLICIDAD QUE UTILIZÓ LA PROMITENTE VENDEDORA PARA EL PROYECTO AL CUAL PERTENECE EL INMUEBLE, TIENE CARÁCTER MERAMENTE ILUSTRATIVO Y NO VINCULANTE PARA LAS PARTES, AUTORIZANDO LA PROMITENTE COMPRADORA A LA PROMITENTE VENDEDORA PARA QUE ESTA PUEDA INTRODUCIR CAMBIOS, INCLUSIVE EN LAS ÁREAS COMUNES POR REQUERIMIENTOS LEGALES Y/O Estrictamente TÉCNICOS A FAVOR DEL PROYECTO.

TERCERA. - OBJETO DEL CONTRATO

MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO, LAS PARTES ACUERDAN EN CELEBRAR UN CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR RESPECTO AL ____% (CERO PUNTO _____ POR CIENTO) DE LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL INMUEBLE INDICADO EN LA CLÁUSULA PRIMERA.

ASIMISMO, LA PROMITENTE COMPRADORA DECLARA CONOCER Y ENTENDER QUE EL ÁREA, LINDEROS Y MÉTRICAS DEFINITIVO DEL INMUEBLE CONSTARÁN EN EL DOCUMENTO DE RECEPCIÓN QUE LA PROMITENTE VENDEDORA OTORGARÁ A LA ENTREGA DEL PROYECTO.

CUARTA. – PRECIO DE VENTA

EL PRECIO DEL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA QUEDA PACTADO EN EL MONTO DE US\$ _____.00 (_____ Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS).

QUINTA. – FORMA DE PAGO

5.1. LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PRECIO SERÁ CANCELADO EN LA SIGUIENTE FORMA Y OPORTUNIDAD:

- CUOTA INICIAL DE US\$ _____.00 (_____ Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) QUE SERÁ CANCELADA MEDIANTE _____ A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO A TRAVÉS DE _____
- Y EL SALDO RESTANTE A TRAVÉS DE LAS SIGUIENTES CUOTAS:
 - CUOTA 1: LA SUMA DE US\$ _____.00 (_____ Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) QUE SERÁ CANCELADA A MÁS TARDAR EL _____. MEDIANTE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA A LA CUENTA

CORRIENTE EN DÓLARES NÚMERO ____ DEL BANCO ____ A NOMBRE DE LA PROMITENTE VENDEDORA. EL PAGO DE DICHA CUOTA SERÁ GARANTIZADO MEDIANTE UNA LETRA DE CAMBIO, CON LA MISMA FECHA DE VENCIMIENTO.

- CUOTA 2: LA SUMA DE US\$ _____.00 (____ Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) QUE SERÁ CANCELADA A MÁS TARDAR EL _____. MEDIANTE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA A LA CUENTA CORRIENTE EN DÓLARES NÚMERO ____ DEL BANCO ____ A NOMBRE DE LA PROMITENTE VENDEDORA. EL PAGO DE DICHA CUOTA SERÁ GARANTIZADO MEDIANTE UNA LETRA DE CAMBIO, CON LA MISMA FECHA DE VENCIMIENTO.
- CUOTA 3: LA SUMA DE US\$ _____.00 (____ Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) QUE SERÁ CANCELADA A MÁS TARDAR EL _____. MEDIANTE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA A LA CUENTA CORRIENTE EN DÓLARES NÚMERO ____ DEL BANCO ____ A NOMBRE DE LA PROMITENTE VENDEDORA. EL PAGO DE DICHA CUOTA SERÁ GARANTIZADO MEDIANTE UNA LETRA DE CAMBIO, CON LA MISMA FECHA DE VENCIMIENTO.
- CUOTA 4: LA SUMA DE US\$ _____.00 (____ Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) QUE SERÁ CANCELADA A MÁS TARDAR EL _____. MEDIANTE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA A LA CUENTA CORRIENTE EN DÓLARES NÚMERO ____ DEL BANCO ____ A NOMBRE DE LA PROMITENTE VENDEDORA. EL PAGO DE DICHA CUOTA SERÁ GARANTIZADO MEDIANTE UNA LETRA DE CAMBIO, CON LA MISMA FECHA DE VENCIMIENTO.

5.2. LA FALTA DE PAGO DE CUALQUIERA DE LAS CUOTAS ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO GENERARÁ AUTOMÁTICAMENTE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DEL OCHO POR CIENTO (8 %) MENSUAL DE INTERESES MORATORIOS.

5.3. SI LA **PROMITENTE COMPRADORA** NO CUMPLIERA CON EL PAGO DE CUALQUIERA DE LAS CUOTAS PACTADAS EN LA PRESENTE CLÁUSULA, DENTRO DE LOS PLAZOS ESTABLECIDOS Y TRANSCURRIERAN 60 DÍAS CALENDARIO DESDE SU VENCIMIENTO SIN EL PAGO DE LA CUOTA, LA **PROMITENTE VENDEDORA** PODRÁ DAR POR VENCIDOS TODOS LOS PLAZOS Y DAR POR RESUELTO EL PRESENTE CONTRATO DE FORMA AUTOMÁTICA. DE SER ASÍ, LA **PROMITENTE VENDEDORA** TIENE LA LIBERTAD DE PODER NEGOCIAR Y/O TRANSFERIR EL INMUEBLE A OTROS POSIBLES CLIENTES.

5.4. EN CASO DE RESOLVERSE EL PRESENTE CONTRATO POR CAUSA ATRIBUIBLE A LA **PROMITENTE COMPRADORA**, LA **PROMITENTE VENDEDORA** TENDRÁ DERECHO AL COBRO DE UNA PENALIDAD ASCENDENTE AL VEINTICINCO POR CIENTO (25%) DEL MONTO CANCELADO HASTA EL MOMENTO EN QUE OCURRIERA ESTE HECHO. ASIMISMO, LA DEVOLUCIÓN DEL SALDO RESTANTE A FAVOR DE LA **PROMITENTE COMPRADORA** SE REALIZARÁ DE MANERA INMEDIATA.

5.5. ADEMÁS, LA **PROMITENTE COMPRADORA** DEBERÁ CUBRIR TODOS LOS GASTOS RAZONABLES ASOCIADOS CON LA COBRANZA DE LAS SUMAS ADEUDADAS, INCLUYENDO, PERO NO LIMITADO A HONORARIOS LEGALES Y OTROS COSTOS, COMO NOTARIALES.

SEXTA. – CORRESPONDENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS CON EL INMUEBLE

6.1. TENIENDO EN CUENTA QUE EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO CONSTITUYE LA OBLIGACIÓN FUTURA DE CONTRATAR SOBRE LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y ACCIONES DEL TERRENO MATRIZ, POR UN ORDEN INTERNO LAS PARTES ACUERDAN QUE DICHAS ACCIONES Y DERECHOS QUE TRANSFERIRÁ LA PROMITENTE VENDEDORA A LA PROMITENTE COMPRADORA CORRESPONDE AL ÁREA FÍSICA DEL INMUEBLE INDICADO EN LA CLÁUSULA TERCERA, ASÍ COMO, SU PARTICIPACIÓN EN LAS ÁREAS COMUNES DE "SUMAQ WASI"

PARA EFECTOS DEL PRESENTE DOCUMENTO, LAS PARTES ACUERDAN QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE LE CORRESPONDE LOS SIGUIENTES DETALLES Y CARACTERÍSTICAS:

SIGNADO COMO ESPACIO _____, UBICADO EN LA MANZANA _____ EL ÁREA DE ESTE ESPACIO SERÁ DE APROXIMADAMENTE _____ M2 (_____ METROS CUADRADOS), CORRESPONDIÉNDOLE EL _____% (CERO PUNTO _____ PORCIENTO) DE LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL TERRENO MATRIZ.

LOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL ESPACIO SERÁN LOS SIGUIENTES:

POR EL LADO UNO: _____ M.L.; POR EL LADO DOS: _____ M.L.; POR EL LADO TRES: _____ M.L.; Y POR EL LADO CUATRO: _____ M.L.

6.2. LA PROMITENTE COMPRADORA DECLARA QUE RESPETARÁ LA ADQUISICIÓN DE LOS DEMÁS COMPRADORES DE ACCIONES Y DERECHOS DE **EL TERRENO MATRIZ**, ASÍ COMO, LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE (EL **ESPACIO** Y MANZANA QUE LE CORRESPONDERÁ A DICHAS ACCIONES Y DERECHOS).

6.3. LA PROMITENTE COMPRADORA DECLARA CONOCER Y ACEPTAR LA DISTRIBUCIÓN DE "SUMAQ WASI", ASÍ COMO LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE QUE ADQUIRIRÁ.

6.4. LA PROMITENTE COMPRADORA DECLARA CONOCER Y ACEPTAR QUE EL ÁREA Y CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO "SUMAQ WASI", PODRÁN SER MODIFICADAS DE ACUERDO AL PROYECTO.

6.5. EL PORCENTAJE DE DERECHOS Y ACCIONES QUE LA PROMITENTE VENDEDORA SE OBLIGA A TRANSFERIR, CONFORME A LA CLÁUSULA TERCERA SON APROXIMADAS, LAS MISMAS QUE HAN SIDO CALCULADAS EN ATENCIÓN AL ÁREA DEL INMUEBLE. EN DICHO SENTIDO, EN CASO DE QUE LAS ÁREAS Y CARACTERÍSTICAS VARÍEN, LOS DERECHOS Y ACCIONES TAMBIÉN VARIARÁN, SIEMPRE QUE DICHA **VARIACIÓN NO EXCEDA EL UNO POR CIENTO (1%)**. EN CASO DE EXCEDER DE DICHO PORCENTAJE DE TOLERANCIA, SE REEMBOLSARÁ LA DIFERENCIA DE ÁREA EN FUNCIÓN AL VALOR POR METRO CUADRADO DEL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES PACTADOS, A LA PARTE QUE CORRESPONDE.

6.6. SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA ES FIJO Y DETERMINADO, DE MANERA QUE, NO HABRÁ LUGAR A REEMBOLSO NI COMPENSACIÓN ALGUNA PARA NINGUNA DE LAS PARTES SI TUVIERA MAYOR O MENOR ÁREA Y MEDIDA QUE LA SEÑALADA EN LOS DOCUMENTOS DE RECEPCIÓN SIEMPRE QUE NO EXCEDA DEL PORCENTAJE DE TOLERANCIA ANTES SEÑALADO.

SÉPTIMA. - OBLIGACIÓN DE LA PROMITENTE VENDEDORA

POR LA PRESENTE CLÁUSULA SE DEJA ESTABLECIDO QUE **LA PROMITENTE VENDEDORA** SE OBLIGA A ENTREGAR CONSTRUIDAS LAS SIGUIENTES SECCIONES O ESPACIOS CONTEMPLADOS EN EL PLANO:

7.1.- CERCO PERIMÉTRICO QUE ENCERRARÁ TODO EL CONDOMINIO. ESTE CERCO SERÁ DE BLOQUES DE CONCRETO Y DE UNA ALTURA DE TRES (3 METROS).

7.2.- PÓRTICO DE INGRESO AL CONDOMINIO

7.3.- DELIMITACIÓN DE MANZANAS Y **ESPACIOS SEÑALADOS**

7.4.- DOS ÁREAS VERDES

7.5.- CANCHA DEPORTIVA

7.6.- ZONA DE PARRILLAS

7.7.- ÁREA SOCIAL

7.8.- RESTAURANTE

7.9.- SERVICIO DE MINIMARKET (LA PROPIEDAD DEL ÁREA DEL TERRENO DEL MISMO QUEDARÁ EN TITULARIDAD DE LA PROMITENTE VENDEDORA).

7.10.- SERVICIO DE AGUA, LA PROMITENTE VENDEDORA BRINDARÁ EL SERVICIO DE AGUA PROVENIENTE DE UN POZO SUBTERRANEO DE SU PROPIEDAD EL MISMO QUE SE ENCUENTRA DENTRO DE "SUMAQ WASI" Y CUYOS DERECHOS DE USO SOBRE LOS MISMOS, ASÍ COMO EL TERRENO DONDE SE UBICA SON DE PROPIEDAD DE LA PROMITENTE VENDEDORA, HECHO QUE LA PROMITENTE COMPRADORA DECLARA CONOCER Y SE COMPROMETE AL PAGO DE LA RETRIBUCIÓN CORRESPONDIENTE POR ESE SERVICIO.

EL PLAZO DE ENTREGA DE ESTAS OBRAS SERÁ EL ____ DE ____ DEL 20____.

OCTAVA. - SOBRE LOS CERCOS

LOS CERCOS DE CADA TERRENO SERÁN CERCOS VIVOS, DE PLANTAS DE FICUS Y DURANTAS DE 2 MTS DE ALTO COMO MÁXIMO TIPO CETO. DICHO CERCO SERÁ COMPARTIDO ENTRE LOS COLINDANTES. LA PROMITENTE COMPRADORA SE OBLIGA A LA INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CERCO VIVO DEL **ESPACIO**, EN COORDINACIÓN CON SU COLINDANTE, COMO MÁXIMO A LOS 45 DÍAS CALENDARIO DE LA ENTREGA DE SU TERRENO.

NOVENA. – REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

9.1. LA PROMITENTE COMPRADORA DECLARA CONOCER Y ACEPTAR QUE EL **ESPACIO** DE TERRENO QUE ADQUIERE SERÁ DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA EN EL "SUMAQ WASI", LA MISMA QUE SE EJECUTARÁ CON MADERA, DRYWALL, TEJAS ANDINAS Y/O ESTRUCTURA METÁLICA. SÓLO SE PODRÁ UTILIZAR MATERIAL NOBLE PARA LAS PLATAFORMAS SOBRE LAS QUE SE CONSTRUIRÁN LAS CASAS. ASIMISMO, SÓLO SE PODRÁ CONSTRUIR COMO MÁXIMO DOS PISOS Y MANTENDRÁ EL DISEÑO EXTERIOR ESTABLECIDO POR **LA PROMITENTE VENDEDORA** EN LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS QUE SE LES FACILITARÁ Y QUE LA PROMITENTE COMPRADORA ACEPTA CONOCER.

9.2. LA PROMITENTE COMPRADORA SE OBLIGA A CONSTRUIR SU VIVIENDA UTILIZANDO COMO MÁXIMO EL 50% DEL TOTAL DEL TERRENO DEL **ESPACIO** Y EL RESTANTE 50% SERÁ USADO PARA ÁREAS VERDES Y RECREACIÓN.

9.3. LAS PARTES ESTABLECEN QUE EL INICIO DE CONSTRUCCIÓN DE SU VIVIENDA SE DARÁ EN EL CASO DE QUE LA PROMITENTE VENDEDORA HAYA REALIZADO EL PAGO DEL ÍNTEGRO DEL PRECIO ACORDADO ADEMÁS DE HABER FIRMADO LA ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA DEL **ESPACIO** Y/O LA PROMITENTE VENDEDORA HAYA TERMINADO LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE LAS ÁREAS COMUNES. SALVO ACUERDO DISTINTO ENTRE LAS PARTES.

9.4. LA PROMITENTE COMPRADORA DECLARA CONOCER Y ACEPTAR QUE "SUMAQ WASI" NO CUENTA CON RED DE DESAGÜE INTERCONECTADA, POR LO QUE, **LA PROMITENTE VENDEDORA** INSTALARÁ UN SISTEMA DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS/BIODIGESTORES EN LA FECHA DE INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA.

DÉCIMA. – OBLIGACIÓN DE PARTICIPAR Y FIRMAR REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

LA PROMITENTE COMPRADORA SE OBLIGA A PARTICIPAR Y FIRMAR UN REGLAMENTO, MANUAL DE CONVIVENCIA QUE REGULE LOS DERECHOS Y DEBERES DE CADA UNO DE LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE ACCIONES Y DERECHOS DE **EL INMUEBLE**, SOBRE EL QUE EXISTIRÁ "SUMAQ WASI", ASÍ COMO FORMAR PARTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS.

UNDÉCIMA. – CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DEFINITIVO

LAS PARTES CELEBRARÁN EL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS INDICADOS EN LA CLÁUSULA TERCERA A FAVOR DE **LA PROMITENTE COMPRADORA**, CUANDO ESTA ÚLTIMA HAYA TERMINADO DE PAGAR EL PRECIO TOTAL DE US\$____.00 (____ Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS).

DÉCIMO SEGUNDA. – ENTREGA DEL INMUEBLE

LA PROMITENTE VENDEDORA SE COMPROMETE A CONCLUIR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LAS ZONAS COMUNES MENCIONADAS EN LA CLAÚSULA SÉPTIMA EL 31 DE MARZO DE 2024, DEBIENDO DE PROCEDER POSTERIORMENTE A EFECTUAR LA ENTREGA DEL BIEN A **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

QUEDA CLARAMENTE ESTABLECIDO POR LAS PARTES QUE LAS FECHAS PREVISTAS EN EL PÁRRAFO PRECEDENTE PARA LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS DE ZONAS COMUNES Y POSTERIOR ENTREGA DEL INMUEBLE SE PRORROGARÁN AUTOMÁTICAMENTE CUANDO MEDIE CAUSAS NO IMPUTABLES A LAS PARTES O SITUACIONES DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR QUE IMPIDAN EL CUMPLIMIENTO CABAL DE ESTA PRESTACIÓN. LAS DEMORÁS DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS SERÁN CONSIDERADAS COMO EVENTOS DE FUERZA MAYOR NO IMPUTABLES A **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

ASÍ MISMO **LA PROMITENTE COMPRADORA** MANIFIESTA CONOCER Y ACEPTAR QUE EN CASO **LA PROMITENTE VENDEDORA** CONCLUYA LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LAS ZONAS COMUNES, PODRÁ ADELANTAR AUTOMATICAMENTE LA FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE, PARA CUYOS EFECTOS SE LE REMITIRÁ UNA COMUNICACIÓN A **LA PROMITENTE COMPRADORA** INFORMÁNDOLE DEL CASO.

A FIN DE FORMALIZAR LA ENTREGA DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO **LA PROMITENTE VENDEDORA** CITARÁ POR ESCRITO A **LA PROMITENTE COMPRADORA**, SEÑALANDO DÍA, HORA Y LUGAR PARA EL ACTO DE ENTREGA. PARA TALES EFECTOS SE LEVANTARÁ UN ACTA, LA QUE SERÁ FIRMADA POR LAS PARTES EN SEÑAL DE ACEPTACIÓN Y CONFORMIDAD.

SI EL COMPRADOR NO RECURRIERA A LA REUNIÓN, PARA TODOS LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE CONSIDERARÁ QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL MISMO HA SIDO DEBIDAMENTE ENTREGADO POR **LA PROMITENTE VENDEDORA** Y RECIBIDO POR **LA PROMITENTE COMPRADORA** CONFORME A LO PACTADO EN LA PRESENTE CLÁUSULA Y QUE ESTE ÚLTIMO HA OTORGADO SU PLENA Y ABSOLUTA CONFORMIDAD A DICHA ENTREGA.

LAS PARTES ACUERDAN QUE LUEGO DE ENTREGADO EL INMUEBLE **LA PROMITENTE VENDEDORA** PODRÁ SEGUIR COLOCANDO PUBLICIDAD REFERIDA A LA VENTA DE INMUEBLES EN "SUMAQ WASI", DENTRO DE LAS ZONAS COMUNES DEL MISMO HASTA LA VENTA TOTAL DEL PROYECTO, SIN ESTAR SUJETO AL PAGO DE RETRIBUCIÓN ALGUNA POR EL USO DE LAS ÁREAS COMUNES PARA COLOCAR DICHA PUBLICIDAD.

DÉCIMO TERCERA .- DOMICILIO

QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE EN EL CASO DE QUE SURJA CUALQUIER CONTROVERSIA O DISCREPANCIA EN RELACIÓN CON LA EJECUCIÓN, CUMPLIMIENTO O INTERPRETACIÓN EN EL PRESENTE DOCUMENTO, CUALQUIER COMUNICACIÓN DEBERÁ SER DIRIGIDA A LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES QUE FIGURAN EN EL ENCABEZADO.

DÉCIMO CUARTA. - RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS MEDIANTE ARBITRAJE

POR LA PRESENTE CLÁUSULA LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER CONTROVERSIA QUE PUDIERA SURGIR DE LA INTERPRETACIÓN Y/O EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, SERÁ RESUELTA EN ARBITRAJE DE DERECHO Y DE INSTANCIA ÚNICA, A TRAVÉS DE **ÁRBITRO ÚNICO**. EL ÁRBITRO DEBERÁ TENER SU DOMICILIO EN EL DISTRITO DE NUEVO CHIMBOTE. LA DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO SERÁ EFECTUADA DE FORMA CONJUNTA POR LAS PARTES. SIN EMBARGO, SI NO HAY COINCIDENCIA EN LA DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO, UNA PARTE DEBERÁ CURSAR CARTA NOTARIAL A LA OTRA PARA QUE DENTRO DEL PLAZO DE CINCO (5) DÍAS CALENDARIO DE NOTIFICADA LA CARTA PROCEDAN A DESIGNAR CONJUNTAMENTE AL ÁRBITRO. EN CASO DE QUE EN ESE PLAZO NO HAYAN DESIGNADO AL ÁRBITRO, LA PARTE QUE CURSÓ LA CARTA NOTARIAL PODRÁ ACUDIR A UN NOTARIO DE NUEVO CHIMBOTE O A LA CÁMARA DE COMERCIO Y PRODUCCIÓN DE LA PROVINCIA DEL SANTA, PARA QUE SEA QUIEN DESIGNE AL ÁRBITRO.

UNA VEZ QUE EL ÁRBITRO DESIGNADO HAYA ACEPTADO EL CARGO, QUEDA PLENAMENTE FACULTADO POR LAS PARTES PARA ESTABLECER LAS REGLAS Y PLAZOS DEL PROCESO ARBITRAL Y EJECUTAR SU PROPIO LAUDO, DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN QUE REGULA EL ARBITRAJE EN EL PERÚ.

SE FIRMA EN DOS EJEMPLARES DE IDÉNTICO VALOR A LOS _____ DÍAS DEL MES DE _____ DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

[Nombre de PROMITENTE COMPRADORA]

**ISRAEL EFRAIN BALTODANO GIRALDO
GERENTE COMERCIAL DE CONSULTORA INMOBILIARIA EMANUEL S.A.C.**