

## **COMPROMISO DE CONTRATAR**

Conste por el presente documento el compromiso de contratar (el “Contrato”) que celebran:

- **GRUPO INMOBILIARIO SAN FERNANDO S.A.C.** (el “Promitente Vendedor”), identificada con Registro Único de Contribuyentes N° 20615106829, con domicilio en calle Elías Aguirre N° 781, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por [REDACTED], identificado con Documento Nacional de Identidad N° [REDACTED], según poderes inscritos en la partida electrónica N° 15978336 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima; y,
- **[INDICAR NOMBRE DE COMPRADOR]** (el “Promitente Comprador”), identificado con Documento Nacional de Identidad N° [REDACTED], con domicilio en [REDACTED], distrito de [REDACTED], provincia y departamento de Lima.

En adelante y para efectos del presente Contrato, el Promitente Vendedor y el Promitente Comprador serán denominados de forma conjunta como las “Partes”.

El presente Contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

### **CLÁUSULA PRIMERA.- ANTECEDENTES**

- 1.1 El Promitente Vendedor viene desarrollando un proyecto inmobiliario denominado “San Fernando 455” sobre el inmueble ubicado en calle San Fernando 455-459, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la partida electrónica N° 07007432 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (el “Proyecto Inmobiliario”)
- 1.2 El Proyecto Inmobiliario consta de un edificio multifamiliar de ocho (8) pisos (más azotea) y diecinueve (19) departamentos, entre los que se encuentran los siguientes inmuebles:
  - (i) El departamento N° [REDACTED], de aproximadamente [REDACTED] metros cuadrados de área ocupada ([REDACTED] metros cuadrados de área techada), el cual se encontrará ubicado en el [REDACTED] del Proyecto Inmobiliario.
  - (ii) El estacionamiento N° [REDACTED], que será destinado para estacionar [REDACTED] vehículos, el cual se encontrará ubicado en el [REDACTED] del Proyecto Inmobiliario.
  - (iii) El depósito N° [REDACTED], el cual se encontrará ubicado en el [REDACTED] del Proyecto Inmobiliario.

En adelante, los bienes inmuebles antes mencionados serán denominados de manera conjunta como los “Inmuebles”.

### **CLÁUSULA SEGUNDA.- COMPROMISO DE CONTRATAR**

De conformidad con lo establecido en el artículo 1414° y siguientes del Código Civil, en virtud del presente Contrato, las Partes se obligan a celebrar un contrato de compraventa de bienes futuros, en virtud del cual el Promitente Vendedor se obligará a transferir los Inmuebles a favor del Promitente Comprador y el Promitente Comprador se obligará a adquirir dichos Inmuebles (el “Contrato de Compraventa”). El Contrato de Compraventa se celebrará dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de suscripción de este Contrato. Sin embargo, las Partes podrán acordar la ampliación del plazo antes señalado ante la solicitud justificada del Promitente Comprador.

Las Partes acuerdan que el precio de compra (el “Precio de Compra”) que el Promitente Comprador deberá pagar a favor del Promitente Vendedor por la transferencia de los Inmuebles será de USD [REDACTED] ([REDACTED] y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), pudiendo el Promitente Comprador pagar parte del Precio de Compra con un préstamo hipotecario otorgado por el banco sponsor del Proyecto Inmobiliario (en caso lo estime conveniente). Las Partes acuerdan que el Precio de Compra deberá ser pagado en la moneda de Dólares de los Estados Unidos de América (constituyendo ello un pacto en contrario del artículo 1237° del Código Civil).

### **CLÁUSULA TERCERA.- OBLIGACIÓN DEL PROMITENTE VENDEDOR**

En virtud del presente Contrato, el Promitente Vendedor se obliga frente al Promitente Comprador, por el plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de suscripción de este Contrato (o el plazo adicional acordado por las Partes, de ser el caso), a: (i) no ofrecer los Inmuebles a ningún tercero distinto del Promitente Comprador, y (ii) no celebrar ningún tipo de contrato que implique en cualquier forma la disposición, venta y/o afectación de los Inmuebles.

#### **CLÁUSULA CUARTA.- ARRAS**

En virtud del presente Contrato, el Promitente Comprador entrega al Promitente Vendedor el importe de USD [ ] ([ ] y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) en calidad de arras (las "Arras"), las mismas que no devengarán ningún tipo de interés a favor del Promitente Comprador. Las Partes acuerdan que al suscribir el Contrato de Compraventa (de ser el caso), dichas Arras serán imputadas al Precio de Compra.

En caso que el Contrato de Compraventa no se llegara a suscribir dentro del plazo establecido en la cláusula segunda anterior por causas imputables al Promitente Comprador, las Arras serán mantenidas por el Promitente Vendedor sin que ello genere ningún tipo de responsabilidad frente al Promitente Comprador. Por el contrario, si en caso que el Contrato de Compraventa no se llegara a suscribir dentro del plazo establecido en la cláusula segunda anterior por causas imputables al Promitente Vendedor, las Arras serán devueltas dobladas por el Promitente Vendedor al Promitente Comprador.

Sin perjuicio de lo anterior, si el Promitente Comprador opta por solicitar al banco sponsor del Proyecto Inmobiliario el otorgamiento de un préstamo hipotecario para pagar parte del Precio de Compra y dicha solicitud es denegada, las Arras serán devueltas por el Promitente Vendedor al Promitente Comprador. Para ello, el Promitente Comprador deberá presentar al Promitente Vendedor el documento bancario que acredite dicha desaprobación dentro del plazo señalado en el primer párrafo de la cláusula segunda anterior.

En todos los casos antes señalados, las Partes acuerdan que el Promitente Vendedor no asumirá ningún gasto adicional (administrativo, legal, etc.) en el que haya podido incurrir el Promitente Comprador.

#### **CLÁUSULA QUINTA.- LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLES**

- 5.1 Este Contrato se registrará por y se interpretará de conformidad con las Leyes de la República del Perú.
- 5.2 Las Partes acuerdan que toda discrepancia o controversia que se suscite entre éstas en relación con la interpretación, ejecución, validez o eficacia del presente Contrato, deberá ser resuelta por los jueces y cortes del Distrito Judicial de Lima – Cercado, renunciado ambas Partes a invocar la competencia territorial que por razón de su domicilio les pudiese corresponder.

Suscrito en Lima, el [ ] de [ ] del [ ].

**GRUPO INMOBILIARIO SAN FERNANDO S.A.C.**  
Pp. [ ]

**[INDICAR NOMBRE DE COMPRADOR]**