

ACUERDO DE SEPARACIÓN E INTENCIÓN DE COMPRA DE BIEN FUTURO

Conste por el presente documento un **ACUERDO DE SEPARACIÓN E INTENCIÓN DE COMPRA DE BIEN FUTURO** que celebran:

1.-De una parte **“CONSORCIO DEL VALLE SAGRADO S.A.C.”**, identificada con RUC N°20615118541, con domicilio en la Urb. Marcavalle A-10, del distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco, debidamente representado por su Gerente General **SANDRO RICARDO TURRIATE CAMACHO**, peruana, identificado con D.N.I. N° 71205657, con facultades inscritas en la Partida Electrónica N° 11359400 del Registro De Personas Jurídicas de la Oficina Registral De Cusco, a quien en adelante se le denominara **LA PROMOTORA**, y;

2.- La/s persona/s cuyo/s nombre/s, Documento/s Nacional de Identidad y domicilio, para todos los efectos y actos relacionados con el presente contrato se indican en **el numeral 1 del “ANEXO I”**, y a la/s cual/es en lo sucesivo se le/s denominará **EL/LOS INTERESADO(s)**.

En los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: ANTECEDENTES

LA PROMOTORA es propietaria mediante título inscrito del Predio Rústico denominado **“RUSTICO, PARCELA N°C-24, UBICADO EN EL PREDIO PAUCARBAMBA EN EL DISTRITO DE MARAS, PROVINCIA DE URUBAMBA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO”**, con derecho inscrito en la Partida Electrónica N°02014691, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco - Zona Registral N° X – Sede Cusco, sobre la cual se tiene proyectado realizar la construcción del proyecto **“CLUB DEL VALLE”**; dentro del cual se encuentra el predio materia del presente. (en adelante **EL PROYECTO**).

SEGUNDO: OBJETO DEL ACUERDO

1. Por el presente **EL/LOS INTERESADO(s)** manifiestan su intención de compra y voluntad de separar, en adelante **EL INMUEBLE**, de acuerdo al detalle contenido en el **numeral 2 del “ANEXO I”**, adjunto al presente documento, para lo cual **EL/LOS INTERESADO(s)** declara(n) haber sido debidamente informado(s) por **LA PROMOTORA** respecto de las características de **EL INMUEBLE** y **EL PROYECTO**.
2. La separación efectuada implica que, durante la vigencia del presente acuerdo, **LA PROMOTORA** se obliga a no ofrecer en venta ni negociar **EL INMUEBLE** materia del presente documento con terceros interesados.
El monto por concepto de separación será de **\$1,500.00 (MIL QUINIENTOS CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, salvo pacto distinto entre las partes, el cual deberá constar por escrito.
Las partes acuerdan que dicho monto será imputado como parte del precio de venta al momento de perfeccionarse el contrato de compraventa de **EL INMUEBLE**. Ello sin perjuicio de la **cuota inicial** que **EL/LOS INTERESADO(S)** deberán abonar previamente a la celebración del referido contrato de compraventa, conforme a las condiciones que se establezcan en el mismo.
3. Las partes reconocen expresamente que la celebración del presente acuerdo, y la consecuente obligación asumida por **LA PROMOTORA** de no ofrecer **EL INMUEBLE** materia del mismo a terceros durante su vigencia, tiene únicamente el carácter de reserva o separación.
En tal sentido, las partes dejan constancia de que:

- No constituye ni equivale a un contrato de compraventa de **EL INMUEBLE**; y
- No implica ni configura la existencia de un contrato preparatorio de compraventa, tales como una promesa de contratar u otro acuerdo similar respecto de los referidos inmuebles.



Las partes dejan expresa constancia de que dicho monto **no constituye ni puede ser considerado como arras confirmatorias, arras de retractación ni cualquier otra modalidad de arras**, tratándose únicamente de un pago efectuado para efectos de la separación temporal de **EL INMUEBLE** conforme a los términos del presente acuerdo

TERCERO: DE LA VIGENCIA

El presente acuerdo entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción y se mantendrá vigente por el plazo de quince (15) días calendario, computados desde el día siguiente de su suscripción, venciendo automáticamente al décimo quinto (15°) día sin necesidad de comunicación previa.

Durante dicho plazo, **EL/LOS INTERESADO(S)** podrán:

- Solicitar y revisar documentación legal y técnica relacionada con **EL INMUEBLE** y **EL PROYECTO**
- Contactarse con su asesor comercial
- Solicitar reuniones presenciales o virtuales
- Recibir soporte legal y técnico por parte de **LA PROMOTORA**

Asimismo, durante dicho plazo, **EL/LOS INTERESADO(S)** se obligan a realizar, bajo su exclusiva responsabilidad, todas las gestiones necesarias para obtener los fondos que les permitan cumplir con el pago de la cuota inicial o del precio total de la compraventa.

CUARTO: DE LA RESOLUCIÓN DEL PRESENTE

El presente acuerdo quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) El desistimiento expreso de **EL/LOS INTERESADO(S)**, el cual deberá ser comunicado por escrito a **LA PROMOTORA**.
- b) La no suscripción del contrato definitivo de compraventa de **EL INMUEBLE** dentro del plazo de vigencia del presente acuerdo, por causas no imputables a **LA PROMOTORA**.

Para efectos de la resolución, bastará la comunicación escrita de **EL/LOS INTERESADO(S)** manifestando su desistimiento, o el solo vencimiento del plazo pactado sin que se haya suscrito el contrato de compraventa, operando la resolución de manera automática.

La resolución del presente acuerdo no generará obligación de indemnización o penalidad alguna a cargo de **LA PROMOTORA**, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula referida a la reserva

QUINTO: DE LA DEVOLUCIÓN

1. En caso de desistimiento expreso de **EL/LOS INTERESADO(S)** dentro del plazo de vigencia del presente acuerdo, **LA PROMOTORA** procederá a la devolución del ochenta por ciento (80%) del monto abonado por concepto de separación, reteniendo el **veinte por ciento (20%)** como compensación por gastos administrativos, legales, técnicos y comerciales generados.
En ese sentido, **EL/LOS INTERESADO(S)** declaran conocer y aceptar expresamente la finalidad de dichos gastos, así como la imposibilidad de su restitución.
2. Vencido el plazo de vigencia del presente acuerdo sin que se haya suscrito el contrato de compraventa, el monto entregado por concepto de separación **no será objeto de devolución**, en compensación por el bloqueo del inmueble y la pérdida de oportunidad de venta.
3. Asimismo, las partes acuerdan que cualquier coordinación, comunicación o negociación que mantengan con posterioridad al vencimiento del plazo de vigencia del presente acuerdo, aun cuando esté vinculada a **EL INMUEBLE**, no implicará en ningún caso la prórroga, renovación ni reactivación del presente acuerdo, ni generará obligación alguna para ninguna de las partes, salvo pacto expreso y por escrito

SEXTO: DE LOS BENEFICIOS ADICIONALES

En caso **EL/LOS INTERESADO(S)** opten por el beneficio de traslado o vuelos ofrecidos por **LA PROMOTORA**, deberán proporcionar la información necesaria para la gestión de reservas dentro de



los primeros **tres (3) días calendario** contados desde la suscripción del presente acuerdo.

La falta de entrega de dicha información dentro del plazo señalado no generará responsabilidad para **LA PROMOTORA** ni afectará las condiciones del presente acuerdo.

SÉPTIMO: DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. Las partes acuerdan que el contrato de compraventa de EL INMUEBLE únicamente se entenderá perfeccionado en la oportunidad en la que ambas partes suscriban el documento físico o electrónico que lo contenga, no generándose obligación de transferir la propiedad con anterioridad a dicho acto.
2. **EL/LOS INTERESADO(S)** declara(n) haber recibido, previamente a la suscripción del presente acuerdo, información suficiente, veraz y oportuna respecto de las características de **EL INMUEBLE**, incluyendo planos, información registral, condiciones del proyecto, así como demás documentación relevante vinculada a la futura compraventa.
3. Las partes reconocen que **EL PROYECTO** se encuentra en desarrollo, por lo que determinadas condiciones técnicas, urbanísticas o de ejecución podrán ser objeto de modificaciones razonables por parte de **LA PROMOTORA**, siempre que estas no alteren de manera sustancial las características esenciales de **EL INMUEBLE** ofrecido. **EL/LOS INTERESADO(S)** declara(n) conocer y aceptar dicha posibilidad.
4. En caso de que no se celebre el contrato de compraventa dentro del plazo de vigencia del presente acuerdo de separación por causas no imputables a **LA PROMOTORA**, las partes acuerdan que no existirá obligación de celebrar la compraventa ni responsabilidad adicional para **LA PROMOTORA**, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula precedente respecto a la reserva.

OCTAVO: RATIFICACIÓN

Las partes intervinientes en el presente acuerdo declaran haber leído íntegramente su contenido, comprender plenamente sus alcances y efectos legales, y suscribirlo de manera libre y voluntaria, sin que medie error, dolo, violencia o cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera afectar su validez, por lo que se ratifican en todos y cada uno de sus extremos.

Asimismo, dejan constancia de que el presente acuerdo recoge la totalidad de los términos convenidos, no existiendo acuerdos verbales, promesas o entendimientos previos distintos a los aquí expresamente consignados.

En todo aquello no previsto en el presente acuerdo, las partes se someten a lo dispuesto por el Código Civil peruano y demás normas aplicables de manera supletoria.

Suscrito por las partes en dos ejemplares, en _____ a los días del mes de del 2026

.....
LA PROMOTORA

...../.....
EL/LOS INTERESADO(S)



ANEXO I

1. DE LA IDENTIFICACIÓN DE EL/LOS INTERESADO(S):

EL/LOS INTERESADO(S), tiene los siguientes datos:

NOMBRES Y APELLIDOS	
Nº DE D.N.I. O R.U.C.	
ESTADO CIVIL	
OCUPACIÓN Y/O PROFESIÓN	
PODER OTORGADO EN LA PARTIDA REGISTRAL Nº (No aplica para persona natural)	
DOMICILIO A EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO	

2. DATOS DEL/ LOS INMUEBLE (S):

EL/ LOS INMUEBLE (S) objeto del presente acuerdo es/son el/los siguientes:

Nº DE LOTE	MANZANA	PROYECTO	ÁREA APROXIMADA
		CLUB DEL VALLE	

....., a los días del mes de.....de 2026.

.....
LA PROMOTORA

...../.....
EL/LOS INTERESADO(S)

