

Señor Notario:



Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de Contrato de Compraventa de Bien Inmueble (en adelante, el "Contrato") que celebran:

- Por una parte, la sociedad **LOTES DEL PERU S.A.C.**, con RUC N° 20605139320, con domicilio legal en Av. Circunvalación del Golf Los Incas N° 134, Torre B Piso 19, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, representada por su Gerente General, el señor **KEVIN ALEXIS AYBAR CABREJOS**, con DNI N° 77174214, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 14345293 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quién en adelante se le denominará "**LA VENDEDORA**"; y,
- De la otra parte, **NORTH INVESTMENT CO SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, con RUC N° 20607518999, con domicilio legal en Av. Circunvalación del Golf Los Incas N° 134, Torre B Piso 19, distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, representada por su Gerente de Finanzas, el señor **MANUEL EDUARDO CERRON ROMERO**, con DNI N° 41583273, según poderes inscritos en la partida N° 14626136 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará "**EL COMPRADOR**".

En adelante, para efectos de este Contrato, LA VENDEDORA y EL COMPRADOR también podrán ser denominadas de forma individual e indistintamente como "Parte" y en forma conjunta como las "Partes".

El presente Contrato se suscribe de conformidad con los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

1.1 LA VENDEDORA es propietaria única de inmueble ubicado en Lote 151 Lateral 14, Sector Irrigación Pampa de Ñoco, del distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, departamento de Ica, con un área de 43.4550 hectáreas, cuyas características y demás especificaciones se encuentran inscritos en la Partida Registral Nro. 11009612 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chincha. (En adelante "EL INMUEBLE")

1.2 Por medio del presente Contrato, LA VENDEDORA tiene la intención de dar en venta y enajenación perpetua la propiedad que recae sobre EL INMUEBLE a favor de EL COMPRADOR, quien adquiere EL INMUEBLE.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

2.1. Por el presente Contrato, LA VENDEDORA da en venta real y enajenación perpetua EL INMUEBLE a favor de EL COMPRADOR y este lo adquiere para sí. La presente compraventa comprende todo lo que por derecho le corresponde a EL INMUEBLE, incluyendo sus usos, costumbres, servidumbres, entradas y salidas, sin reserva ni limitación alguna.





ESTA CARILLA ESTÁ EN BLANCO





2.2. Por su parte, y en calidad de contraprestación, EL COMPRADOR se obliga a pagar en favor de LA VENDEDORA el precio de venta en la forma y oportunidad prevista en la Cláusula Tercera siguiente.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

- 3.1. El precio total pactado por EL INMUEBLE a ser pagado por EL COMPRADOR a favor de LA VENDEDORA, asciende a la suma de **USD 420,000.00 (Cuatrocientos veinte mil y 00/100 dólares americanos)**, en adelante, el "Precio", el mismo que será pagado como sigue:
- 3.1.1. La suma de US\$ 210,000 (Doscientos Diez Mil y 00/100 dólares americanos) será pagada a la firma de la escritura pública.
- 3.1.2. La suma de US\$ 210,000 (Doscientos Diez Mil y 00/100 dólares americanos) será pagada a los dos meses de la fecha de suscripción de la presente minuta, a los dos (02) meses posteriores de la firma de escritura pública.
- 3.2. EL COMPRADOR, cancelará el Precio mediante cheque(s) de gerencia no negociables y/o transferencias bancarias a nombre de **LA VENDEDORA**.

CUARTA: POSESIÓN DE EL INMUEBLE

Las Partes acuerdan que la entrega física de EL INMUEBLE se realizará a la firma de la Escritura Pública que esta minuta origine y cuando se haya cancelado íntegramente el Precio.

QUINTA: DECLARACIONES DE LAS PARTES

Las Partes declaran y garantizan que, a la fecha de celebración de este Contrato, aceptan y conocen lo siguiente:

- 5.1. EL INMUEBLE tiene existencia física y legal.
- 5.2. No pesa sobre EL INMUEBLE limitaciones a su transferencia, cargas, gravámenes, restricciones, compromisos y/o promesas que, de algún modo, puedan limitar, directa o indirectamente, su dominio a nivel registral, a excepción de lo establecido en el siguiente numeral.
- 5.3. EL COMPRADOR, reconoce y acepta la existencia de la celebración de contratos preparatorios de compraventa de acciones y derechos de EL INMUEBLE, entre LA VENDEDORA y terceras personas, sobre un porcentaje del total de EL INMUEBLE. Así como también, EL COMPRADOR manifiesta de manera expresa que se obliga a respetar dichos contratos preparatorios y a suscribir los contratos de compraventa de acciones y derechos de bien inmueble con los terceros, en la forma y modo que acordaron con LA VENDEDORA, previa comunicación y acuerdo entre LAS PARTES.
- 5.4. En relación al párrafo anterior, LA VENDEDORA se obliga a abonar el íntegro del monto pagado por EL TERCERO a EL COMPRADOR. Una vez recibido este depósito, EL COMPRADOR procederá con la suscripción del contrato compraventa de acciones y derechos de bien inmueble con EL TERCERO.

ESTE DOCUMENTO NO HA
SIDO REDACTADO EN
ESTA OFICINA



ESTA CARILLA ESTÁ EN BLANCO ^{TV}

- 
- 5.5. EL COMPRADOR manifiesta conocer el estado en el que se encuentra EL INMUEBLE, por lo que la adquisición de EL INMUEBLE se produce a su entera satisfacción y voluntad, a pesar de las obligaciones y compromisos frente a terceros, antes indicados; en ese sentido, renuncia a iniciar o interponer cualquier acción o recurso contra LA VENDEDORA.
- 5.6. EL INMUEBLE se vende en el estado en que se encuentra y se observa a la vista, es decir, donde está y como está. Los datos registrales que se indican en el presente contrato corresponden al estado registral actual del bien y no compromete la responsabilidad de LA VENDEDORA. LA VENDEDORA no garantiza la condición, áreas, estado, vicios ocultos ni la utilidad para los fines para los que EL COMPRADOR pretende adquirir EL INMUEBLE.
- 5.7. En caso de existir, EL COMPRADOR, no se responsabiliza, ni se solidariza, por los incumplimientos contractuales, extracontractuales, multas administrativas u otros análogos, en las que haya podido incurrir LA VENDEDORA frente a TERCEROS CIVILES o entidades del Estado, sean estas cometidas de manera anterior o posterior a suscripción de la presente minuta.

SEXTA: DE EL INMUEBLE

LA VENDEDORA declara expresamente que, a la presente fecha, EL INMUEBLE cuenta con todos los tributos, impuestos, tasas y demás importes derivados de la titularidad de EL INMUEBLE cancelados.

SÉPTIMA: EXTENSIÓN DE LA COMPRAVENTA

La transferencia de EL INMUEBLE se realiza *ad corpus* y comprende todos los derechos inherentes a la propiedad, como son las entradas, salidas, aires, usos, costumbres, servidumbres y todo cuanto por derecho le corresponde y es inherente a aquello que se entrega en propiedad, sin reserva ni limitación alguna. Así, EL COMPRADOR declara conocer la situación fáctica, física y legal de EL INMUEBLE a la fecha de firma del Contrato, sintiéndose conforme con los mismos.

OCTAVA: OTRAS DISPOSICIONES

- 8.1 Las Partes declaran, sin carácter taxativo ni enumerativo, que ninguno ha sido condenado por sentencia firme y ejecutoriada por algún ilícito penal que se refiera a actividades relacionadas con organizaciones criminales, lavado de activos, financiamiento del terrorismo, corrupción de funcionarios, apropiación ilícita, fraude financiero, defraudación tributaria, evasión ni elusión tributaria ni corrupción entre privados. De igual forma, las Partes reafirma la licitud de sus fondos y flujos financieros, señalando que son producto de actividades lícitas y amparadas por la legislación peruana.
- 8.2 En caso de que algunas de las cláusulas de este Contrato o una parte del mismo, sea declarada nula, ineficaz, no obligatoria o no ejecutable por una autoridad competente, esa declaración de no validez, no obligación o no ejecutabilidad solo tendrá efecto con relación a esa cláusula o parte de la cláusula y, por consiguiente, no afectará la validez, obligatoriedad o posibilidad de ejecución total de las partes restantes de esa cláusula

ESTE DOCUMENTO NO HA
SIDO RECHACADO EN
ESTA NOTARIA



ESTA CARILLA ESTÁ EN BLANCO





y/o las cláusulas restantes de este Contrato. En tal supuesto, sin embargo, las Partes se obligan a sustituir, en el más breve plazo y bajo el principio de buena fe, dicha estipulación o parte nula, ineficaz, no obligatoria o no ejecutable por otra que legalmente sí lo sea y que satisfaga el mismo interés.

8.3 Las Partes dejan constancia que: (i) los títulos consignados en las cláusulas del presente Contrato son meramente enunciativas, primando sobre estos el texto de las mismas; (ii) los términos utilizados en el Contrato deben ser entendidos en cualquier género o número; (iii) los términos que se utilizan en mayúsculas, ya sea la primera letra o todas sus letras, tienen la misma definición que les ha sido otorgada en el Contrato; y (iv) este documento constituye, reemplazando cualquier otra comunicación, acuerdo previo y documentos preliminares que pudiesen haber sido llevados a cabo entre las partes anteriormente con relación a este Contrato.

8.4 Las Partes acuerdan que todos los gastos notariales y registrales que se originen con la celebración, formalización y ejecución del presente Contrato serán asumidos por EL COMPRADOR.

8.5 Las partes declaran que los arbitrios municipales de todo el periodo anterior a la firma de la presente minuta son de exclusiva cuenta y responsabilidad de LA VENDEDORA; en ese sentido, EL COMPRADOR asumirá el pago de los arbitrios municipales al mes inmediato a la firma del presente contrato y los periodos siguientes. Asimismo, El pago del impuesto predial del año en el que se suscribe el presente contrato se encuentra a cargo de LA VENDEDORA.

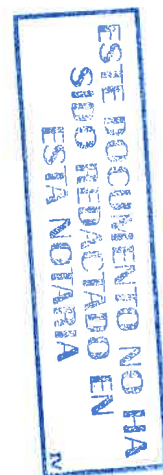
8.6 Las Partes declaran conocer lo previsto en el Decreto Legislativo No. 776 y sus normas modificatorias, Ley No. 27305 y Ley No. 27616, respectivamente, y dejan constancia que, de acuerdo con lo establecido en las normas legales vigentes, será de cargo de EL COMPRADOR el Impuesto de Alcabala que grave la presente transferencia.

NOVENA: DEL INCUMPLIMIENTO DE EL COMPRADOR

9.1 En caso el cheque de gerencia establecido en la Cláusula Tercera no pueda ser cobrado por falta de fondos, LA VENDEDORA tendrá pleno derecho de exigir a EL COMPRADOR, el pago inmediato de dicho monto. Sin perjuicio de lo anterior, EL COMPRADOR incurrirá automáticamente en mora, sin necesidad de requerimiento alguno, en dicho caso, LA VENDEDORA se encuentra autorizada a resolver de pleno derecho el presente contrato en los términos establecidos en el artículo 1430 del Código Civil, dejando sin efecto el presente Contrato.

DECIMO: LEY APLICABLE

El presente Contrato se ejecutará de acuerdo con las leyes de la República del Perú, bajo las reglas de la buena fe y tomando en consideración la común intención de las Partes. En todo lo no previsto por las Partes en el presente Contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás normas del ordenamiento jurídico peruano que resulten aplicables.





ESTA CARILLA ESTÁ EN BLANCOTM



DÉCIMO PRIMERA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES

Las Partes declaran expresamente que, entre EL INMUEBLE y el Precio pactado como contraprestación, existe la más justa y perfecta equivalencia. Por tal razón, en el improbable caso de que hubiera alguna diferencia a favor de uno u otro de los contratantes, que no fuera perceptible al momento de suscribir el presente documento, ambas partes se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.

DÉCIMO SEGUNDA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las Partes acuerdan expresamente que para cualquier conflicto, controversia, desavenencia o reclamación que pudiera surgir entre ellas como consecuencia de la interpretación, ejecución, resolución, rescisión o cumplimiento de este Contrato, incluidas las relacionadas con su nulidad, invalidez, ineficacia o terminación u otro asunto vinculado a este Contrato o por cualquier otro motivo o circunstancia relacionada directa o indirectamente con este Contrato o con los que por causa de éste se celebren, las Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del Distrito Judicial de Lima-Cercado, renunciando al fuero de sus domicilios.

DÉCIMO TERCERA: DE LA ESCRITURA PÚBLICA

Las Partes acuerdan expresamente que la suscripción de la Escritura Pública que la presente minuta origine, se encuentra condicionada al cumplimiento del pago íntegro del Precio establecido en el numeral 3.1 de la cláusula tercera del presente Contrato.

DÉCIMO CUARTA: DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

Las Partes acuerdan expresamente que la transferencia de la propiedad se perfeccionará al momento de la suscripción de la Escritura Pública que esta minuta origine.

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: PODER IRREVOCABLE

LA VENDEDORA, otorga poder irrevocable a favor de EL COMPRADOR, para que a partir de la firma de la escritura pública que la presente minuta origine, pueda realizar en su representación cualquier acto necesario para realizar la descarga de la titularidad de LA VENDEDORA como propietaria ante la Municipalidad de Huaral u otra instancia administrativa.

Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de ley y curse los partes respectivos al Registro de Propiedad Inmueble correspondiente.

Lima, 13 de marzo del 2025.



**LOTES DEL PERU S.A.C.
LA VENDEDORA**



**NORTH INVESTMENT CO S.A.C
EL COMPRADOR**



Gema Cáceres Vargas Alfaro
ABOGADA
Reg. C.A.L. N° 34953

CERTIFICACION A LA VUELTA →

SE LEGALIZA (N) LA (S) FIRMA (S)
MAS NO EL CONTENIDO

CERTIFICACION NOTARIAL DE FIRMA

YO, EDGARDO HOPKINS TORRES, NOTARIO DE ESTA CAPITAL, ENCARGADO DEL OFICIO DEL SEÑOR NOTARIO ALEJANDRO PAUL RODRIGUEZ CRUZADO, POR LICENCIA QUE LE HA SIDO CONCEDIDA POR RESOLUCIÓN NÚMERO 087-2025-CNL/D DE FECHA 22/02/2025, CERTIFICA: QUE LA(S) FIRMA(S) QUE SE ENCUENTRA(N) EN EL ANVERSO CORRESPONDEN A: **KEVIN ALEXIS AYBAR CABREJOS**, QUIEN(ES) SE IDENTIFICO(ARON) CON: **D.N.I Nº 77174214** FIRMANDO EN REPRESENTACION DE: **LOTES DEL PERU SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA Nº **14345293** DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.R.F.3441 =====
MANUEL EDUARDO CERRON ROMERO, QUIEN(ES) SE IDENTIFICO(ARON) CON: **D.N.I Nº 41583273** FIRMANDO EN REPRESENTACION DE: **NORTH INVESTMENT CO SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA Nº **14626136** DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.R.F.3305 =====
MANIFESTANDO QUE LA(S) FIRMA(S) ES(SON) LA(S) MISMA(S) QUE USA(N) EN TODOS LOS ACTOS PUBLICOS Y PRIVADOS.=====

LA PRESENTE CERTIFICACION NO PREJUZGA LA LEGALIDAD DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO, SOLAMENTE SE CERTIFICA LA FIRMA, CONFORME A LO NORMADO EN EL ARTÍCULO 108° DE LA LEY DEL NOTARIADO, DECRETO LEGISLATIVO 1049.=====
DE LO QUE DOY FE, LIMA, 17 DE MARZO DE 2025. =====rpm



EDGARDO HOPKINS TORRES
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Por licencia concedida por el Colegio de Notarios de Lima
Nº 087-2025 CNL/D 22/02/25 Suscribe de igual clase.
Dr. EDGARDO HOPKINS TORRES



ROSA PAUCA Directora Responsable	
B F C.C.	174529
VBN	R
FVMN	
FECHA	