

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de **COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, que celebran; de una parte:



- En calidad de vendedor:
GLADYS ESTELA ROBLES ESPINOZA de nacionalidad peruana, identificada con DNI N° 15967686, de ocupación docente, de estado civil casada, con domicilio en Av. Naturales N° 800, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima; a quien en adelante se le denominará **"LA VENDEDORA"**;
- En calidad de comprador:
AYBAR CORP. S.A.C., identificada con RUC N° 20603865813, con domicilio en Jr. Viñedos 170, Urb. Monterrico, distrito La Molina, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por su gerente de finanzas Don **KEVIN ALEXIS AYBAR CABREJOS**, identificado con DNI N° 77174214, según facultades inscritas en la partida electrónica N° 14197608 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; a quien en adelante se le denominará **"EL COMPRADOR"**;

PRIMERA: ANTECEDENTES

"LA VENDEDORA", es propietaria de un inmueble:

- De un área de 15. hectáreas que forma parte del terreno descrito como Lote 66-L con UC N° 12545 sector Luchihuasi, Comunidad Campesina Lomera Huaral, Distrito y Provincia de Huaral y departamento de Lima, inscrito en la Partida registral N° 60167909 de la oficina Registral de Predios de Huaral de los Registros Públicos.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

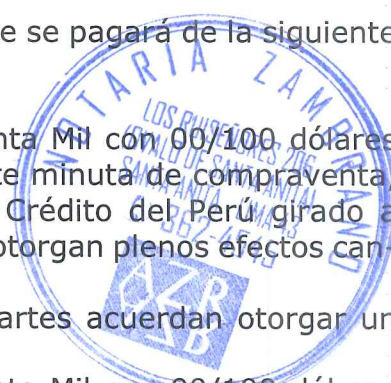
- 2.1 Por medio del presente acto, LA VENDEDORA transfieren a favor de EL COMPRADOR, en venta real y enajenación perpetua el INMUEBLE:
- o Lote 66-L con UC N° 12545 sector Luchihuasi, Comunidad Campesina Lomera Huaral, Distrito y Provincia de Huaral y departamento de Lima, Partida N° 60167909 de la oficina Registral de Predios de Huaral de los Registros Públicos, que cuenta con un área de 15 HAS. (Quince Hectáreas). El mismo que será denominado como "EL INMUEBLE" en el presente contrato.
- 2.2 La mencionada transferencia que se efectúa sobre **"EL INMUEBLE"**, se realiza ad corpus y comprende, además, los usos, aires, suelos, entradas, salidas, costumbres, servidumbre y en general todo cuanto por derecho y de hecho corresponda, los mismos que se transfieren en venta sin limitaciones ni reservas de ninguna clase.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

- 3.1 El precio que las partes acuerdan de las compraventas mencionados en la cláusula segunda, asciende a la suma total de US\$ 180,000.00 (Ciento

Ochenta Mil con 00/100 dólares americanos). Que se pagará de la siguiente manera:

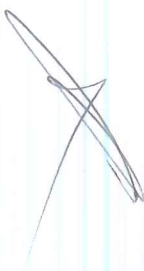
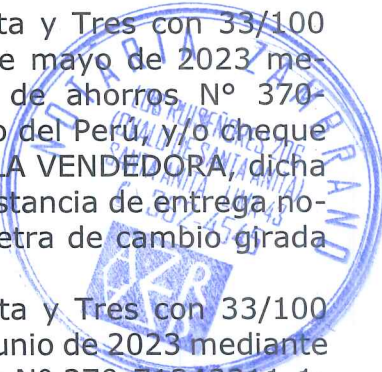
- 3.1.1 **Cuota inicial** de US\$ 50,000.00 (Cincuenta Mil con 00/100 dólares americanos) a la suscripción de la presente minuta de compraventa, mediante cheque bancario del banco de Crédito del Perú girado a nombre de **LA VENDEDORA**, al que se le otorgan plenos efectos cancelatorios.
- 3.1.2 Posterior al pago de **cuota inicial**, las partes acuerdan otorgar un plazo de gracia de cinco (05) meses.
- 3.1.3 El saldo de US\$ 130,000.00 (Ciento Treinta Mil con 00/100 dólares americanos) que se pagarán en doce (12) armadas, acorde al siguiente detalle:
1. US\$ 10,833.33 (Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres con 33/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de diciembre de 2022 mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros N° 370-71343311-1-02 a cargo del Banco de Crédito del Perú, y/o cheque del Banco de Crédito del Perú a nombre de LA VENDEDORA, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial, momento en el cual se devolverá la letra de cambio girada para su aseguramiento.
 2. US\$ 10,833.33 (Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres con 33/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de enero de 2023 mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros N° 370-71343311-1-02 a cargo del Banco de Crédito del Perú, y/o cheque del Banco de Crédito del Perú a nombre de LA VENDEDORA, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial, momento en el cual se devolverá la letra de cambio girada para su aseguramiento.
 3. US\$ 10,833.33 (Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres con 33/100 dólares americanos) que se pagará el 28 de febrero de 2023 mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros N° 370-71343311-1-02 a cargo del Banco de Crédito del Perú y/o cheque del Banco de Crédito del Perú a nombre de LA VENDEDORA, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial, momento en el cual se devolverá la letra de cambio girada para su aseguramiento.
 4. US\$ 10,833.33 (Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres con 33/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de marzo de 2023 mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros N° 370-71343311-1-02 a cargo del Banco de Crédito del Perú, y/o cheque del Banco de Crédito del Perú a nombre de LA VENDEDORA, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial, momento en el cual se devolverá la letra de cambio girada para su aseguramiento.
 5. US\$ 10,833.33 (Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres con 33/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de abril de 2023 mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros N° 370-71343311-1-02 a cargo del Banco de Crédito del Perú, y/o cheque del Banco de Crédito del Perú a nombre de LA VENDEDORA, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial, momento en el cual se devolverá la letra de cambio girada para su aseguramiento.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

EDGARD INFANTAS RODRIGUEZ
ABOGADO
REG. CAL. 27578

- 
- 
- 
- 
6. US\$ 10,833.33 (Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres con 33/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de mayo de 2023 mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros N° 370-71343311-1-02 a cargo del Banco de Crédito del Perú, y/o cheque del Banco de Crédito del Perú a nombre de LA VENDEDORA, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial, momento en el cual se devolverá la letra de cambio girada para su aseguramiento.
 7. US\$ 10,833.33 (Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres con 33/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de junio de 2023 mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros N° 370-71343311-1-02 a cargo del Banco de Crédito del Perú, y/o cheque del Banco de Crédito del Perú a nombre de LA VENDEDORA, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial, momento en el cual se devolverá la letra de cambio girada para su aseguramiento.
 8. US\$ 10,833.33 (Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres con 33/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de julio de 2023 mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros N° 370-71343311-1-02 a cargo del Banco de Crédito del Perú, y/o cheque del Banco de Crédito del Perú a nombre de LA VENDEDORA, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial, momento en el cual se devolverá la letra de cambio girada para su aseguramiento.
 9. US\$ 10,833.33 (Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres con 33/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de agosto de 2023 mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros N° 370-71343311-1-02 a cargo del Banco de Crédito del Perú, y/o cheque del Banco de Crédito del Perú a nombre de LA VENDEDORA, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial, momento en el cual se devolverá la letra de cambio girada para su aseguramiento.
 10. US\$ 10,833.33 (Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres con 33/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de setiembre de 2023 mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros N° 370-71343311-1-02 a cargo del Banco de Crédito del Perú, y/o cheque del Banco de Crédito del Perú a nombre de LA VENDEDORA, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial, momento en el cual se devolverá la letra de cambio girada para su aseguramiento.
 11. US\$ 10,833.33 (Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres con 33/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de octubre de 2023 mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros N° 370-71343311-1-02 a cargo del Banco de Crédito del Perú, y/o cheque del Banco de Crédito del Perú a nombre de LA VENDEDORA, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial, momento en el cual se devolverá la letra de cambio girada para su aseguramiento.
 12. US\$ 10,833.37 (Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres con 37/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de noviembre de 2023 mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros N° 370-71343311-1-02 a cargo del Banco de Crédito del Perú, y/o cheque del Banco de Crédito del Perú a nombre de LA VENDEDORA, dicha

entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial, momento en el cual se devolverá la letra de cambio girada para su aseguramiento.

CUARTA: ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE

- 4.1 **"LA VENDEDORA"** hará entrega física de **"EL INMUEBLE"** a **"EL COMPRADOR"**, el mismo que ocupará la totalidad de **"EL INMUEBLE"** en la fecha de suscripción de la presente minuta de compraventa y una vez cancelada la cuota inicial de US\$ 50,000.00 (Cincuenta Mil con 00/100 dólares americanos).
- 4.2 Asimismo, se acuerda que, a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, **"EL COMPRADOR"** podrá efectuar estudios de suelo de **"EL INMUEBLE"** y otros propios del destino que se dará al mismo.
- 4.3 Asimismo, **LAS PARTES** se obligan a suscribir la escritura pública que origine la presente minuta en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contabilizados desde la suscripción del presente contrato. En caso, se exceda el plazo por incumplimiento o causas imputables debidamente acreditadas a LA VENDEDORA, facultará a EL COMPRADOR a resolver el contrato de manera automática, conforme al artículo 1430º del código civil, debiendo las partes restituirse cualesquiera de las prestaciones otorgadas, sin que ello importe el pago de penalidad alguna, no estando facultado LA VENDEDORA a conservar el monto entregado en calidad de cuota inicial ni estando facultado EL COMPRADOR a exigir el pago de un importe.

QUINTA: CARGAS Y GRAVAMENES

- 5.1 **"LA VENDEDORA"** declaran expresamente que sobre **"EL INMUEBLE"** no existen otros gravámenes, cargas medidas judiciales y/o extrajudiciales, usufructos, derechos de servidumbre, arrendamientos, vicios ocultos y/o cualquier otro acto que afecte su libre disposición y derechos inherentes a la propiedad, o que sea objeto de garantía y/o medida cautelar, a excepción de los asientos D00001, D00002, D00003, D00004 y D00005 de la partida registral N° 60167909 del registro de predios de la oficina registral de Huaral, **"LA VENDEDORA"** se obligan al saneamiento de ley.

SEXTA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES

- 6.1 Ambas partes declaran que entre los derechos y acciones que se transfieren en venta por el presente contrato y el precio pactado existe justa equivalencia por lo que de haber alguna diferencia se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación.

SÉPTIMA: HIPOTECA LEGAL

- 7.1 De conformidad con lo dispuesto por el artículo N.º 1118 del Código Civil, habiéndose pagado solo una porción del precio de compraventa, por la presente se constituirá HIPOTECA LEGAL a favor de **"LA VENDEDORA"**, la cual únicamente se extinguirá con el cumplimiento total de la obligación a la que se encuentra sujeta **"EL COMPRADOR"**, la misma que se asentará con la correspondiente inscripción registral.

OCTAVA: TRIBUTOS Y GASTOS

- 8.1 "LA VENDEDORA" manifiesta en calidad de Declaración Jurada que no cuentan con ninguna deuda municipal pendiente de pago sobre EL INMUEBLE.
- 8.2 Las partes contratantes declaran que será de cargo de "LA VENDEDORA" el pago de los tributos municipales, hasta la firma del presente documento; y que, con posterioridad a ello, dichos pagos serán por cuenta y cargo de "EL COMPRADOR".
- 8.3 Le corresponde a "EL COMPRADOR" asumir el pago del Impuesto de Alcabala.
- 8.4 De otro lado y en lo que concierne a los gastos, serán de cargo de "EL COMPRADOR", el otorgamiento de la Escritura Pública, los gastos notariales y registrales que origine la formalización de la transferencia de "EL INMUEBLE".

NOVENA: DE LA PENALIDAD

- 9.1 De persistir el incumplimiento de pago hasta en tres (03) oportunidades, el presente contrato será **resuelto** quedando obligado "EL COMPRADOR" a desocupar físicamente "EL INMUEBLE" devolviéndolo a "LA VENDEDORA" de inmediato, sin derecho a reembolso por los pagos ya efectuados.
- 9.2 En el supuesto que, la variación o variaciones de plano perimétrico de "EL INMUEBLE", correspondiente a las 15 HAS, suceda posterior a la realización del cerco perimétrico, una vez realizado el pago inicial y suscrito el presente documento, se procederá con el cálculo y valorización de gastos adicionales que se incurran por las obras o servicios relacionados a la variación o variaciones del plano perimétrico, el/los mismo/s que será/n asumido/s por LA VENDEDORA, previa conformidad de EL COMPRADOR.

DECIMA: JURISDICCION Y COMPETENCIA

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato o casos fortuitos o de fuerza mayor, las partes acuerdan resolverlo en forma armónica, directa y personal; de no ser posible este acuerdo el Contrato de compra venta contenido en la presente minuta quedará definitivamente resuelto en las condiciones precisadas en el segundo párrafo de la Cláusula NOVENA; en cuyo caso ambas partes renuncian expresamente al fuero que por razón a su domicilio pudiéndose corresponderles. Por lo que se someterán expresamente a la jurisdicción de los jueces del Distrito Judicial de Huaura y/o Lima.

CLAUSULA ESPECIAL: PODER ESPECIAL

LAS PARTES declaran que es de interés común el saneamiento físico legal de EL INMUEBLE materia de transferencia ante la/s autoridad/es competente/s.

En ese sentido, por el presente acto LA VENDEDORA otorga poder especial a favor EL COMPRADOR, a quien en adelante se les denominará EL APODERADO, para que, en nombre y representación de LA VENDEDORA pueda ejercer las facultades siguientes:

- Suscribir cualquier documento público y/o privado que se requiera presentar ante cualquier autoridad administrativa cuando se requiera modificar y/o rectificar las áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de EL INMUEBLE.

- Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la regularización y/o saneamiento físico legal de EL INMUEBLE. Asimismo, LA VENDEDORA faculta a EL COMPRADOR para gestionar, tramitar y diligenciar las veces que sean necesarias para presentar y/u obtener la independización, cambio de uso, cambio

de zonificación y la habilitación urbana, así como la conformación y compromiso de Unidad de Gestión Urbanística (UGU) ante la entidad gubernamental correspondiente.

Queda establecido que LA VENDEDORA otorga las facultades para realizar los actos que resulten necesarios para obtener la independización y habilitación urbana ante la entidad pública que corresponda a fin de concluir el saneamiento físico legal de EL INMUEBLE.

El otorgamiento de poder a que se refiere la presente cláusula especial tendrá una duración hasta la obtención de la habilitación urbana e independización de sub-lotes que EL APODERADO gestionará y considerará pertinente efectuar sobre EL INMUEBLE.

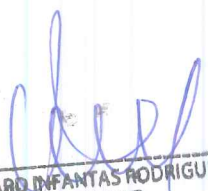
Asimismo, queda expresamente establecido que la presente cláusula únicamente tiene efectos respecto a los proyectos afines del objeto social de LA COMPRADORA que se realizará en el predio, no pudiendo gestionarse ningún trámite a favor de un tercero.

Agregue Ud. Señor Notario la introducción y conclusión de ley y sírvase cursar los partes respectivos al Registro de predios de Huaral, para su inscripción correspondiente.

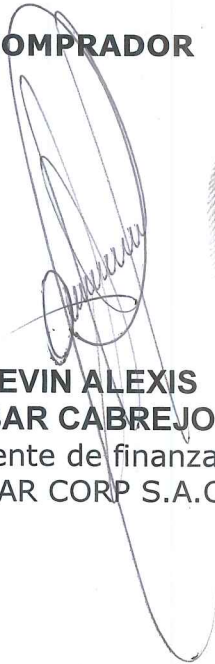
Lima, 26 de julio de 2022.

LA VENDEDORA


**GLADYS ESTELA
ROBLES ESPINOZA**
DNI N.º 15967686


EDGARDO INFANTAS RODRIGUEZ
ABOGADO
REG. CAL. 27578

EL COMPRADOR


**KEVIN ALEXIS
AYBAR CABREJOS**
Gerente de finanzas
AYBAR CORP S.A.C.

Legalización
a la Vuelta



CERTIFICO: QUE LA(S) FIRMA(S) QUE FIGURA(N) EN EL ANVERSO
CORRESPONDE(N) A: **KEVIN ALEXIS AYBAR CABREJOS**, IDENTIFICADO(A)
CON **DNI N° 77174214**, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE: **AYBAR
CORP. S.A.C.**, SEGÚN CONSTA(N) EN LA(S) PARTIDA(S) ELECTRONICA(S)
N° **14197608**, DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LOS REGISTROS
PUBLICOS DE **LIMA**. **GLADYS ESTELA ROBLES ESPINOZA**, IDENTIFICADO(A)
CON **DNI N° 15967686**.=====

LA MISMA QUE SE LEGALIZA AL AMPARO DEL ART. 108 DE LA LEY DEL
NOTARIADO. =====

SE LEGALIZA LA FIRMA MAS NO EL CONTENIDO.=====

DE LO QUE DOY FE.=====

LIMA, 26 DE JULIO DEL 2022.=====

V°B° J.O.=====



Por ausencia del Dr. Alfredo Zambrano
Rodríguez, firma en su reemplazo el Dr.
Paul Jhon Hinojosa Carrillo, según
licencia concedida por el Colegio de
Notarios de Lima, mediante Resolución
N° 290-2022-CNL/D de fecha 21 de
Julio del 2022. =====



Paul Jhon Hinojosa Carrillo
NOTARIO PUBLICO
LIMA - PERU