

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, que celebran; de una parte:

- En calidad de vendedor:
El Señor **FELIX JAVIER COLAN CARRILLO**, de nacionalidad peruana, identificado con DNI N° 15988400, con domicilio en AAHH- Nuevo Amanecer Mz. Z Lote 05, Distrito San Martin de Porres, Provincia y Departamento de Lima; a quien en adelante se le denominará **"EL VENDEDOR"**;
- En calidad de comprador:
VIVANORTE S.A.C., identificada con RUC N° 20609014521, con domicilio en Av. Javier Prado N° 560, Int. 1102, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por su gerente general Don Giuliano Christian Amaro Torres, identificado con DNI N° 43369507, según facultades inscritas en la partida electrónica N° 14884548 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. a quienes en adelante se le denominará **"EL COMPRADOR"**;

PRIMERA: ANTECEDENTES

"EL VENDEDOR", es propietario de un terreno comunal denominado lote 47-L identificado con **unidad catastral N° 12526**, ubicado en el sector Luchihuasi, Distrito y Provincia de Huaral, Departamento de Lima, con un área de 14.0775 (catorce punto cero setecientos setenticinco) HECTÁREAS y un perímetro de 1564.71m.

Por el norte: Desde el vértice 1 hasta el vértice 2 en línea recta de un tramo de 468,22m. Colinda con el lote 46L propiedad de Gerardo Melchor Colan Carrillo.

Por el este: Desde el vértice 4 hasta el vértice 1 en Línea recta de un tramo de 320,99 m. Colinda con un camino de Acceso de 15m. de ancho

Por el sur: Desde el vértice 3 hasta el vértice 4 en línea recta de un tramo de 427.07 m. Colinda con el Lote 48 L propiedad de Gregorio Colan Ramirez.

Por el oeste: Desde el vértice 4 hasta el vértice 1 en línea quebrada de 775,50m, de 3 tramos: 1° tramo 4-5 de 85,43 m.; 2° tramo 5-6 de 54,11 m.; y 3° tramo 6-1 de 208,89 m. Colinda con un camino de acceso de 20 m de ancho.

EL VENDEDOR adquirió el dominio de dicho lote, en mérito a la escritura pública N° 798 de fecha 29 de agosto de 2011, otorgada ante notario de Huaral Dra. Katuska Ysabel Otayza Wuchi, con Minuta N°:737 y Kardex N°: 4001, y escritura pública aclaratoria N° 273 de fecha 02 de agosto del 2021 ante notario de Huaral Julia Yolanda Narváez Soto, con kardex N° 18881-2022.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

Por medio del presente acto, **"EL VENDEDOR"** transfiere a favor de EL COMPRADOR, en venta real y enajenación perpetua de EL INMUEBLE:

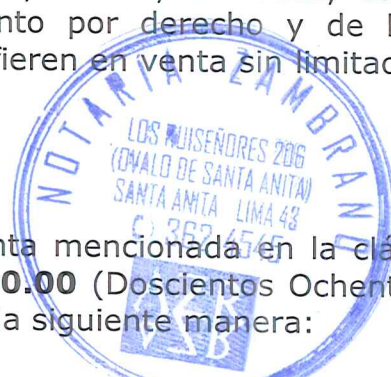
Transferencia del terreno comunal denominado lote 47-L identificado con unidad catastral N° 12526, con un área de 14.0775 (catorce punto cero setecientos setenticinco) HECTÁREAS y un perímetro de 1564.71m, el cual se encuentra en un proceso de independización de la Partida Matriz N° 20000007 de la Zona Registral N° IX- Sede Lima de la Oficina Registral de Huaral.

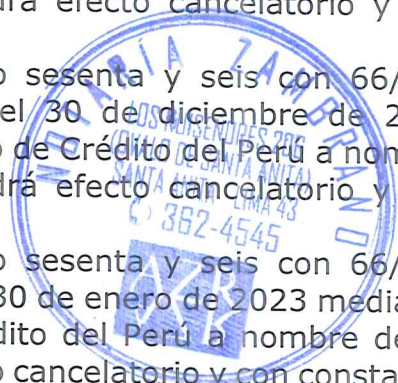
Las mencionadas transferencias que se efectúan sobre "**EL INMUEBLE**", se realizan ad corpus y comprende, además, los usos, aires, suelos, entradas, salidas, costumbres, servidumbre y en general todo cuanto por derecho y de hecho corresponda a los derechos y acciones que se transfieren en venta sin limitaciones ni reservas de ninguna clase.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio que las partes acuerdan de la compraventa mencionada en la cláusula segunda, asciende a la suma total de **US\$ 280,000.00** (Doscientos Ochenta mil con 00/100 dólares americanos). Que se pagará de la siguiente manera:

- 3.1. El precio proporcional de "**EL INMUEBLE**" materia de compra venta mencionado en el párrafo antecedente, asciende a la suma de **US\$ 280,000.00** (Doscientos Ochenta mil con 00/100 dólares americanos), monto que "**EL COMPRADOR**" pagará a LOS VENDEDORES de la siguiente manera:
- A. Como **cuota inicial**: La cantidad de **US\$ 50,000.00 (Cincuenta Mil con 00/100 dólares americanos)**, mediante cheque de Gerencia No Negociable del Banco de Crédito del Perú girado a nombre de EL VENDEDOR, con efecto cancelatorio, que se entregó en calidad de arras confirmatorias que originó el presente contrato.
 - B. LAS PARTES acuerdan que, luego de la suscripción de la minuta y el pago efectuado como cuota inicial, EL VENDEDOR, le concederá un plazo de tres (03) meses de gracia.
 - C. El saldo de US\$ 230,000.00 (Doscientos Treinta mil con 00/100 Dólares Americanos), los cuales serán cancelados en doce (12) armadas, a los treinta días de cada mes a partir del mes de julio de 2022:
 - 1) US\$ 19,166.66 (Diecinueve mil ciento sesenta y seis con 66/100 Dólares americanos), que se pagará el 30 de julio de 2022 mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de EL VENDEDOR, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 2) US\$ 19,166.66 (Diecinueve mil ciento sesenta y seis con 66/100 Dólares americanos), que se pagará el 30 de agosto de 2022 mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de EL VENDEDOR, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 3) US\$ 19,166.66 (Diecinueve mil ciento sesenta y seis con 66/100 Dólares americanos), que se pagará el 30 de setiembre de 2022 mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de EL VENDEDOR, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 4) US\$ 19,166.66 (Diecinueve mil ciento sesenta y seis con 66/100 Dólares americanos), que se pagará el 30 de octubre de 2022 mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de EL VENDEDOR, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.



- 
- 5) US\$ 19,166.66 (Diecinueve mil ciento sesenta y seis con 66/100 Dólares americanos), que se pagará el 30 de noviembre de 2022 mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de EL VENDEDOR, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 6) US\$ 19,166.66 (Diecinueve mil ciento sesenta y seis con 66/100 Dólares americanos), que se pagará el 30 de diciembre de 2022 mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de EL VENDEDOR, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 7) US\$ 19,166.66 (Diecinueve mil ciento sesenta y seis con 66/100 Dólares americanos), que se pagará el 30 de enero de 2023 mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de EL VENDEDOR, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 8) US\$ 19,166.66 (Diecinueve mil ciento sesenta y seis con 66/100 Dólares americanos), que se pagará el 28 de febrero de 2023 mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de EL VENDEDOR, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 9) US\$ 19,166.68 (Diecinueve mil ciento sesenta y seis con 68/100 Dólares americanos), que se pagará el 30 de marzo de 2023 mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de EL VENDEDOR, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 10) US\$ 19,166.68 (Diecinueve mil ciento sesenta y seis con 68/100 Dólares americanos), que se pagará el 30 de abril de 2023 mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de EL VENDEDOR, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 11) US\$ 19,166.68 (Diecinueve mil ciento sesenta y seis con 68/100 Dólares americanos), que se pagará el 30 de mayo de 2023 mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de EL VENDEDOR, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 12) US\$ 19,166.68 (Diecinueve mil ciento sesenta y seis con 68/100 Dólares americanos), que se pagará el 30 de junio de 2023 mediante cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de EL VENDEDOR, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.

CUARTA: ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE

"EL VENDEDOR" hará entrega física de **"EL INMUEBLE"** a **"EL COMPRADOR"**, el mismo que ocupará la totalidad de **"EL INMUEBLE"**, en la fecha de suscripción del presente contrato y cancelación de la cuota inicial de US\$ 50,000.00 (Cincuenta Mil con 00/100 Dólares Americanos).

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.

QUINTA: CARGAS Y GRAVAMENES

"**EL VENDEDOR**" 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. Sin embargo, de lo declarado, "**EL VENDEDOR**" se obligan al saneamiento de ley.

SEXTA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES

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: RESERVA DE PROPIEDAD

Queda expresamente establecido que **EL VENDEDOR** se reserva la propiedad sobre EL INMUEBLE hasta que EL COMPRADOR haya cumplido con su obligación de pagar el íntegro del precio de venta pactado en la cláusula TERCERA, más los intereses, gastos, costos, cargos, moras y cualquier otra penalidad establecida en el presente contrato, de ser el caso. Con la cancelación del íntegro del precio de venta, EL VENDEDOR se obliga a emitir y suscribir cláusula de cancelación de precio de venta a favor de LA COMPRADORA, dejando sin efecto la presente cláusula.

OCTAVA: TRIBUTOS Y GASTOS

- 8.1. "**EL VENDEDOR**" 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 "**EL VENDEDOR**" el pago de los tributos municipales, hasta la firma de la Escritura Pública; 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 Impuestos que se generen a partir de la suscripción del presente contrato.
- 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**".
- 8.5. El impuesto a la renta de la presente compraventa será asumido por **EL VENDEDOR** conforme a ley del impuesto a la renta. De igual forma EL VENDEDOR declara que lo referido al impuesto predial para el año en curso ya se encuentra pagado, de acuerdo a lo señalado en el decreto legislativo N° 776, ley de tributación municipal, debiendo EL VENDEDOR realizar el descargo y EL COMPRADOR realizar el cargo de la propiedad ante la municipalidad correspondiente.

LAS PARTES acuerdan que, en caso, EL COMPRADOR realice la retención y/o pago del impuesto a la renta de segunda categoría que le corresponde a **EL VENDEDOR**, que comprende el 5% del valor total de EL INMUEBLE, será deducido de la última cuota del cronograma de pago establecido en el literal C del numeral 3.1 de la tercera cláusula del presente contrato. Asimismo, EL

COMPRADOR se compromete a declarar ante la SUNAT dicha retención y/o pago.

NOVENA: DE LA PENALIDAD

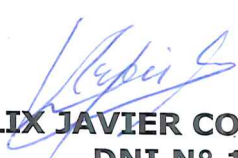
Ambas partes contratantes acuerdan que en caso "**EL COMPRADOR**" incumpla una de las cuotas mensuales de pago del saldo pendiente de cancelación, que a partir del octavo (8) día después de la fecha de vencimiento de la cuota, se hará acreedores a una penalidad equivalente a S/. 100.00 (cien con 00/100 soles) por cada día de retraso, hasta un máximo de 30 días hábiles. 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 "**EL VENDEDOR**" de inmediato, sin derecho a reembolso por los pagos ya efectuados.

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 armoniosa, 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 Lima.

Agregue usted, señor Notario, las cláusulas de estilo, cuidando de pasar los partes respectivos al Registro de Propiedad de los Registros Públicos de Huaral.

Lima, 18 de mayo del 2022


FELIX JAVIER COLAN CARRILLO
DNI N° 15988400
"EL VENDEDOR"


VIVANORTE S.A.C.
GIULIANO CHRISTIAN AMARO TORRES
GERENTE GENERAL
"EL COMPRADOR"

ACTA DE CONFORMIDAD DE ENTREGA DE TERRENO

Lima, 12 de enero de 2022

En la ciudad de Lima, a los 12 días del mes de enero de 2022, siendo las 15:00 Horas, se reunieron los señores **FELIX JAVIER COLAN CARRILLO**, identificado con DNI N° 15988400 y la empresa AYBAR CORP S.A.C., con RUC N° 20603865813, debidamente representada por su Gerente General, el señor KEVIN ALEXIS AYBAR CABREJOS, con DNI N° 77174214, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 14197608 del Registro de Personas Jurídicas de Lima con domicilio en Calle Los Viñedos N° 170, Urb. Residencial Monterrico, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

Con la finalidad de proceder a la **ENTREGA DEL TERRENO**, denominado como **lote 47-L** identificado con unidad catastral N° **12526**, ubicado en el sector Luchihuasi, Distrito y Provincia de Huaral, Departamento de Lima, con un área de 14.0775 (catorce punto cero setecientos setenticinco) HECTÁREAS y un perímetro de 1564.71m.

Luego de realizarse el recorrido del terreno y constatare de su estado actual, se puede apreciar que está de acuerdo con el plano perimétrico (ANEXO 1) y no existe inconveniente alguno que obstaculice la ejecución de la transferencia y de la ejecución del proyecto inmobiliario, así como las obras correspondientes.

Siendo las 16:00 horas del mismo día, se procede a firmar el **ACTA DE CONFORMIDAD DE ENTREGA DEL TERRENO**


FELIX JAVIER COLAN CARRILLO




MARTHA SOFIA LUNA BUELOT
JEFE DE ARQUITECTURA


GILSON JORGE ROCA CALDERON
INGENIERO CIVIL
CIP: 260187


ARELI UCHASARA CANCHO
ABOGADA
CAL 72555
JEFE DEL AREA LEGAL