

CONTRATO DE COMPRAVENTA BIEN FUTURO

Sr. Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **COMPRA VENTA DE BIENES FUTUROS**, que celebran:

- En calidad de vendedor:
FRANCISCO EDUARDO CAMINO BOGGIO, de nacionalidad peruana, identificado con DNI N° 09295490, de estado civil casado, con domicilio en Fundo Pampas de Ocas Km 238.90 Panamericana Sur, Distrito de San Andrés, Provincia de Pisco y Departamento de Ica, a quienes en adelante se le denominará **"EL VENDEDOR"**;
- En calidad de comprador:
AYBAR CORP S.A.C., identificada con RUC N° 20603865813, con domicilio en Jr. Viñedos 170, debidamente representado por su gerente de finanzas **KEVIN ALEXIS AYBAR CABREJOS**, 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

"EL VENDEDOR", es propietario de los siguientes Predios Rústicos:

1. Predio Rustico ubic. Rur. Águila Blanca el mismo que cuenta con un área de **69.2047 HAS**, inmueble que forma parte de un predio matriz inscrito en la Partida N° 40004265, del registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI- Sede Ica, en adelante **EL INMUEBLE 1**.
2. Predio Rustico ubic. Rur. Nube Gris el mismo que cuenta con un área de **30.6853 HAS**, inmueble que forma parte de un predio matriz Inscrito en la Partida N° 40004265, del registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI- Sede Ica, en adelante **EL INMUEBLE 2**.
3. Predio Rustico ubic. Rur. Toro sentado el mismo que cuenta con un área de **80.6521 HAS**, inmueble que forma parte de un predio matriz Inscrito en la Partida N° 40004265, del registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI- Sede Ica, en adelante **EL INMUEBLE 3**.

Los mismos que están ubicados en el Sector denominado Agua Santa, Distrito de San Clemente, Provincia de Pisco y Departamento de Ica en adelante **"LOS INMUEBLES"** en el presente contrato.

EL VENDEDOR declara que el inmueble matriz tiene calidad de bien propio al haberlo adquirido como soltero, en virtud de ello no es necesaria la intervención de cónyuge en la suscripción del mismo.

EL VENDEDOR, al momento de la firma del presente contrato, está llevando a cabo un proceso de **Subdivisión e Independización** de Unidades Inmobiliarias sin cambio de uso en la partida matriz de **LOS INMUEBLES** mencionados en el primer párrafo, que darán lugar a su inscripción en partidas independientes, nuevas partidas registrales que debe especificar las áreas y linderos de las unidades independizadas.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

- 2.1 Por medio del presente acto, **EL VENDEDOR** transfiere, a título de compraventa, **LOS INMUEBLES** detallados en la cláusula primera a favor de **EL COMPRADOR**, los mismos que en su conjunto suman **180.5421 HAS**, por su parte **EL COMPRADOR** se obliga a pagar a **EL VENDEDOR**, el precio pactado en la Cláusula Tercera.



Los linderos y las medidas perimétricas de **LOS INMUEBLES** están detalladas en un documento – Anexo A (Memorias descriptivas y planos perimétricos) que suscrito por las partes es parte integrante de este contrato.

- 2.2 Las mencionadas transferencias que se efectúan sobre **LOS INMUEBLES**, 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

Las partes de común acuerdo, fijan el precio total de compraventa de los bienes inmuebles en proceso de independización descritos en la cláusula primera en la suma total de **US\$ 1'805,421.00** (Un Millón Ochocientos Cinco Mil Cuatrocientos Veintiuno con 00/100 dólares americanos), los cuales se disgregan en función a cada unidad inmueble, como se señala a continuación:

- **BIEN INMUEBLE 1** valorizado en la suma de US\$ 692,047.00 (Seiscientos Noventa y Dos Mil Cuarenta y Siete con 00/100 dólares americanos).
- **BIEN INMUEBLE 2** valorizado en la suma de US\$ 306,853.00 (Trescientos Seis Mil Ochocientos Cincuenta y Tres con 00/100 dólares americanos).
- **BIEN INMUEBLE 3** valorizado en la suma de US\$ 806,521.00 (Ochocientos Seis Mil Novecientos Sesenta y Ocho con 05/100 dólares americanos).

LAS PARTES acuerdan otorgar un plazo de gracia de catorce (14) meses, que serán contabilizados a partir de la firma de la Minuta de compraventa, para el pago de la obligación de **EL COMPRADOR**.

El importe de **US\$ 1'805,421.00** (Un Millón Ochocientos Cinco Mil Cuatrocientos Veintiuno con 00/100 dólares americanos) se pagarán en sesenta (60) armadas de US\$ 30,090.35 (Treinta Mil Noventa con 35/100 dólares americanos), representadas por igual número de Letras de Cambio con fecha de vencimientos desde el 01 de mayo de 2024 hasta el 01 de mayo de 2029. Letras donde no se ha considerado ningún tipo de intereses.

- 3.1.0 Tanto la emisión, el giro, así como la aceptación de las Letras de Cambio no constituyen novación respecto de la obligación principal de pago del saldo de precio, sino mera facilidad de pago. Asimismo, se conviene en que aun cuando las letras de cambio se perjudicasen por culpa de **EL VENDEDOR**, la obligación principal de pago del precio no se extinguirá, constituyendo esta disposición pacto en contrario a lo dispuesto en el artículo 1233º del Código Civil
- 3.1.1 Queda expresamente entendido que, siendo la aceptación de Letras de Cambio simple facilidad de pago que **EL VENDEDOR** otorga a **EL COMPRADOR** para el pago del saldo de precio, cualquier impuesto que pudiera gravar en el futuro la Letra de Cambio, será de cuenta y cargo exclusivamente de **EL COMPRADOR**.
- 3.1.2 Ambas partes contratantes convienen expresamente que no será necesaria la intimación para constituir en mora a **EL COMPRADOR**, según lo dispuesto por el artículo 1333º del Código Civil.

CUARTA: ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE

- 4.1 **"EL VENDEDOR"** harán entrega física de **"LOS INMUEBLES"** a **"EL COMPRADOR"**, el mismo que ocupará la totalidad de **"LOS INMUEBLES"**, en la fecha de suscripción de la Minuta de compraventa, sin más constancia que la entrega de firma de las partes.
- 4.2 Asimismo, se acuerda que, a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, **"EL COMPRADOR"** podrá efectuar estudios de suelo, topografía, conservación y el cuidado de cada uno de **"LOS INMUEBLES"**.

4.3 **EL VENDEDOR** se compromete a efectuar los trabajos de limpieza y arreglos que corresponda a todos los canales de agua y correcto drenaje que se encuentren en **LOS INMUEBLES** que permita dejar los terrenos libres y limpios. Del mismo modo, **EL VENDEDOR** se compromete al secado de la tierra de **LOS INMUEBLES**, que iniciará dentro cuarenta y ocho (48) horas posteriores a la firma del presente documento.

Las tareas de limpieza, arreglo y secado de tierras efectuadas por **EL VENDEDOR** estarán bajo supervisión de **"EL COMPRADOR"**. Asimismo, **LAS PARTES** acuerdan que el plazo máximo para culminar las tareas mencionadas corresponde a nueve (09) meses, que serán divididos en dos partes, los cuales son:

- Las tareas de limpieza y arreglo de tierra en un plazo máximo de tres (03) meses.
- El secado de tierras en un plazo máximo de seis (06) meses.

Previo acuerdo de **LAS PARTES**, deberán suscribir los documentos necesarios en caso se requiera alguna prórroga a los plazos antes mencionados. En caso **EL VENDEDOR** requiera la prórroga que exceda el plazo de gracia señaladas en la cláusula tercera, se establecerá un nuevo cronograma de pago sobre las armadas.

QUINTA: CONDICIÓN SUSPENSIVA

Las partes acuerdan que, tratándose en este caso de una venta de bien futuro, el presente contrato queda sujeto a la condición suspensiva de que **LOS INMUEBLES** lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo 1534 del Código Civil. No obstante se deja establecido que para efectos de la inscripción de la presente compra-venta bastará verificar la existencia de la partida registral correspondiente donde figure el bien materia de la presente compra-venta debidamente independizado, no siendo necesario para acreditar el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 1534 del Código Civil en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la finalización de obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta de declaración de existencia o del acta de entrega de **LOS INMUEBLES**, las mismas que de llegar a suscribirse tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.

SEXTA: CARGAS Y GRAVAMENES

"EL VENDEDOR" declaran expresamente que sobre **"LOS INMUEBLES"** 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.

SEPTIMA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES

7.1 Ambas partes declaran que entre **LOS INMUEBLES** 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.

7.2 **EL COMPRADOR** declara conocer a cabalidad el estado de conservación, así como la situación física y legal de **LOS INMUEBLES**.

En el supuesto que, exista una variación o variaciones del plano perimétrico de **"LOS INMUEBLES"** y suceda posterior a la suscripción del 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 **EL VENDEDOR**, previa conformidad de **EL COMPRADOR**.

Las partes declaran que al momento de la presente compra venta **LOS INMUEBLES** se encuentran completamente desocupados.

OCTAVA: HIPOTECA

EL COMPRADOR a fin de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones de pago del saldo del precio constituye primera hipoteca a favor de **EL VENDEDOR**, sobre **LOS INMUEBLES** descritos en la Cláusula Primera de este instrumento, hasta por la suma de **US\$ 1'805,421.00 (Un Millón Ochocientos Cinco Mil Cuatrocientos Veintiuno con 00/100 dólares americanos)**. La hipoteca que se constituye comprende todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde a **LOS INMUEBLES** materia de venta, así como todas las posteriores instalaciones, ampliaciones y mejoras que en ellos pudieran introducirse, conforme a lo dispuesto por el artículo 1101° del Código Civil.

Ambas partes contratantes convienen que, en el improbable caso de tener que ejecutar la garantía hipotecaria constituida, acuerdan valorizar **LOS INMUEBLES** en la suma de **US\$ 1'805,421.00 (Un Millón Ochocientos Cinco Mil Cuatrocientos Veintiuno con 00/100 dólares americanos)**.

Queda entendido que la constitución de la garantía hipotecaria antes detallada está sujeta a condición suspensiva; es decir que, ésta quedará en suspenso hasta el momento en el cual **EL VENDEDOR** renuncie en forma expresa y/o levante la hipoteca a favor de **EL COMPRADOR**, a la cancelación total de **LOS INMUEBLES**.

NOVENA: TRIBUTOS Y GASTOS

- 9.1 **"EL VENDEDOR"** manifiesta en calidad de Declaración Jurada que no cuentan con ninguna deuda municipal pendiente de pago sobre **LOS INMUEBLES**.
- 9.2 Son de cargo de **EL VENDEDOR** los Tributos municipales que se hubieran devengado y acotado hasta la fecha del presente Contrato, incluido el impuesto Predial que será de cargo de la **EL VENDEDOR** por todo el ejercicio 2023. Corresponde a **EL COMPRADOR** el pago de los tributos municipales a partir de la fecha del presente instrumento.
- 9.3 Le corresponde a **"EL COMPRADOR"** asumir el pago del Impuesto de Alcabala.
- 9.4 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"**.

DECIMA: DE LA PENALIDAD

- 10.1 Ambas partes contratantes acuerdan que en el supuesto caso que la Letras de Cambio representativa de las cuotas para el pago del precio de venta no fueran canceladas a su vencimiento estas generarán un interés moratorio, a partir del quinto (5) 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.
- 10.2 De persistir el incumplimiento de pago hasta en dos (02) oportunidades, el presente contrato será **resuelto** quedando obligado **"EL COMPRADOR"** a desocupar físicamente **"LOS INMUEBLES"** devolviéndolos a **"EL VENDEDOR"** de inmediato. Para dar por resuelto el contrato de pleno derecho bastará para tal efecto la comunicación dirigida a **EL COMPRADOR** por conducto notarial, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil. Queda entendido que esta opción podrá ser ejecutada por **EL VENDEDOR**, sin importar el monto del precio que se hubiera cancelado, quedando el contrato resuelto de pleno derecho sin necesidad de pronunciamiento judicial o arbitral de ninguna especie; dar por vencidos los plazos de las cuotas (representadas por las Letras de Cambio correspondiente) y exigir el inmediato pago del saldo del precio, según lo dispuesto en el artículo 1561° del Código Civil.
La resolución de pleno derecho operará a partir de la fecha que señale **EL VENDEDOR** en la comunicación correspondiente, pudiendo ejercitar en cualquier momento si el incumplimiento persiste. En caso **EL VENDEDOR** no opte por remitir la comunicación de la resolución del contrato en determinado momento y ate determinada circunstancia, no significa que haya renunciado a tal derecho.
- 10.3 Ambas partes convienen que, en aplicación de lo pactado en la cláusula anterior y según lo previsto por el segundo párrafo del artículo 1563° del Código Civil, así como

el artículo 1341º del mismo cuerpo normativo, si **EL VENDEDOR** optase por la resolución automática del contrato, deberá devolver a **EL COMPRADOR** la suma que hubiera pagado hasta la fecha, así como los gastos administrativos y otros originados por la venta. En la eventualidad que estando al día en sus pagos **EL COMPRADOR** solicitase la resolución del presente contrato y **LA VENDEDORA** accediese, ésta última retendrá para sí el número de armadas equivalentes al 15% del precio de venta por concepto de lucro cesante, más los gastos administrativos y comisiones en las cuales se hubiera incurrido con ocasión de la venta.

Las partes declaran que la ocurrencia de fenómenos considerados como caso fortuito o de fuerza mayor, y los que conlleven a una crisis nacional o mundial, tales como una epidemia mundial que son calificadas como caso fortuito o fuerza mayor, quedan exentos de la presente cláusula de penalidad o de causal de resolución del presente contrato y acuerdan de forma anticipada prorrogar el plazo de cancelación de cada cuota mensual por el plazo equivalente a la duración del impacto del fenómeno, siempre y cuando paralice parcial o totalmente la actividad económica y/o comercial que impacte en el presente contrato.

Para los fines antes señalados, **EL COMPRADOR** y **EL VENDEDOR** cursaran una comunicación escrita que notifique la ocurrencia del fenómeno y el plazo estimado para la cancelación de las cuotas.

- 10.4 Para todos los efectos las partes contratantes acuerdan que en el supuesto de resolverse el contrato por culpa de **EL COMPRADOR**, éste perderá todo lo edificado en **LOS INMUEBLES**, así como todas las mejoras que pudiera haber realizado, renunciando expresamente a cualquier reclamo derivado de tal situación, adquiriendo **EL VENDEDOR** en forma automática la propiedad de todo lo edificado o las mejoras que se hayan podido realizar sobre **LOS INMUEBLES**, sin obligación de pagar ninguna suma de dinero a **EL COMPRADOR**.
- 10.5 En el supuesto que, **EL VENDEDOR** no haya cumplido con la inscripción de la independización ante Registros Públicos de **LOS INMUEBLES** en el plazo máximo de catorce (14) meses contados a partir de la suscripción de la escritura pública que la presente minuta origine, se establecerá un nuevo cronograma de pago para la cancelación de las cuotas mensuales detallado en la cláusula tercera o hasta el cumplimiento de la inscripción de independización de **LOS INMUEBLES** ante Registros Públicos, previo acuerdo de las partes mediante la formalidad escrita correspondiente.

DECIMA PRIMERA: INEXISTENCIA DE CARGA LABORAL

EL VENDEDOR declara que en la actualidad no mantiene ninguna carga, vínculo laboral, ni obligación de conservar vínculo laboral existente y se obliga a no tenerla en el momento de la entrega de **LOS INMUEBLES**; se deja constancia que **EL VENDEDOR** al momento de la compra venta y al momento de la entrega de **LOS INMUEBLES** no tiene responsabilidad por los conceptos indicados.

DECIMA SEGUNDA: DECLARACION JURADA DE LAVADO DE ACTIVOS

- 12.1 **EL COMPRADOR** en este acto y en arreglo a la Legislación peruana de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo declara bajo juramento:
- 12.2 Que adquiere para sí, y es el beneficiario final de **LOS INMUEBLES** que se transfiere en virtud del presente contrato
- 12.3 Que las sumas de dinero que utiliza para la adquisición de **LOS INMUEBLES** tienen origen legítimo y no están vinculadas o son derivadas de actividades ilícitas de ninguna especie.
- 12.4 La presente compra venta tiene su fundamento económico en actividades lícitas y no están vinculadas al lavado de activos o cualquier otra actividad ilícita.

DECIMA SEGUNDA: COMPETENCIA TERRITORIAL

Todas las controversias, derivadas o relacionadas con este contrato o convenio, serán resueltas de forma definitiva mediante arbitraje de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje del Centro Nacional e Internacional de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas, administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

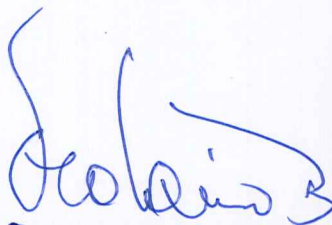
DECIMA TERCERA: DOMICILIO

Para validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las partes, con motivo de la ejecución de este contrato ambas señalan como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción de este documento. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efectos desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por vía notarial.

DECIMA CUARTA: APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY

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 del sistema Jurídico que resulten aplicables.

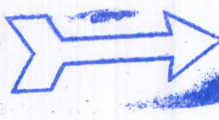
Lima, 20 de febrero de 2023.



**EL VENDEDOR
FRANCISCO EDUARDO CAMINO BOGGIO**



**EL COMPRADOR
AYBAR CORP SAC
GERENTE DE FINANZAS**

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. **FRANCISCO EDUARDO CAMINO BOGGIO**,
IDENTIFICADO(A) CON DNI N° **09295490**.
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, 24 DE FEBRERO DEL 2023.
V°B° R.S.



Alfredo Zambrano Rodríguez
NOTARIO DE LIMA

