

MINUTA DE CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA DE BIENES INMUEBLES

SEÑOR NOTARIO:

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA DE **OPCIÓN DE COMPRA DE BIENES INMUEBLES** QUE CELEBRAN DE UNA PARTE LA EMPRESA **AMF CONSULTORES & CONSTRUCTORES S.R.L.**, IDENTIFICADA CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE N.º 20479870676, INSCRITA EN LA PARTIDA REGISTRAL NO. 11082752 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA ZONA REGISTRAL N.º II – SEDE CHICLAYO, CON DOMICILIO LEGAL EN CALLE MANUEL MARÍA ÍZAGA N.º 765, INTERIOR 303, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, REPRESENTADA LEGALMENTE POR SU GERENTE GENERAL, EL SEÑOR **MIGUEL MARTÍN FERNANDO CHÁVEZ LOYA**, IDENTIFICADO CON DNI N.º 16618689, CON FACULTADES INSCRITAS EN LA ANTEDICHA PARTIDA REGISTRAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ **LA EMPRESA**; Y DE OTRA PARTE LA EMPRESA **INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA ALITORRES E.I.R.L.** CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE N.º 20605585907, INSCRITA EN LA PARTIDA REGISTRAL NO. 11328386 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA ZONA REGISTRAL N.º II – SEDE CHICLAYO, CON DOMICILIO LEGAL EN CALLE EL CARMEN N.º 352, DISTRITO DE MOTUPE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, REPRESENTADA POR SU APODERADO, EL SEÑOR **ELVIS HENRY TORRES SALDAÑA**, IDENTIFICADO CON DNI. N.º 42225869, CON FACULTADES INSCRITAS EN LA ANTEDICHA PARTIDA REGISTRAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ **EL OPTANTE**; EN LOS TÉRMINOS CONTENIDOS EN LAS CLÁUSULAS SIGUIENTES:

CLÁUSULA PRIMERA.- ANTECEDENTES

1.1. **LA EMPRESA ES PROPIETARIA DE LOS CUATRO (4) LOTES DE TERRENO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN:**

- **SUB LOTE 1, DEL PREDIO C-2-1-A, PERTENECIENTE AL COMPLEJO LOS LAGOS, DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE;** INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N.º 11328559, DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO, DE LA ZONA REGISTRAL N.º II, SEDE CHICLAYO. EN ADELANTE **EL SUB LOTE 1.**
- **SUB LOTE 2, DEL PREDIO C-2-1-A, PERTENECIENTE AL COMPLEJO LOS LAGOS, DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE;** INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N.º 11328560, DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO, DE LA ZONA REGISTRAL N.º II, SEDE CHICLAYO. EN ADELANTE **EL SUB LOTE 2.**
- **SUB LOTE 3, DEL PREDIO C-2-1-A, PERTENECIENTE AL COMPLEJO LOS LAGOS, DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE;** INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N.º 11328561, DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO, DE LA ZONA REGISTRAL N.º II, SEDE CHICLAYO. EN ADELANTE **EL SUB LOTE 3.**
- **SUB LOTE 4, DEL PREDIO C-2-1-A, PERTENECIENTE AL COMPLEJO LOS LAGOS, DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE;** INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N.º 11328562, DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO, DE LA ZONA REGISTRAL N.º II, SEDE CHICLAYO. EN ADELANTE **EL SUB LOTE 4.**

1.2. **EL OPTANTE HA MANIFESTADO SU INTERÉS EN ADQUIRIR, DE MANERA INTEGRAL, LOS INMUEBLES DESCRITOS EN EL NUMERAL 1.1 DE LA PRESENTE CLÁUSULA. SIN EMBARGO,**

AGUSTÍN VÁSQUEZ PAZ
ABOGADO
REG. 1335
ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS
DE LAMBAYEQUE



DEBIDO A RAZONES DE ORDEN FINANCIERO, HA SOLICITADO A **LA EMPRESA** LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA, A FIN DE ASEGURAR LA FUTURA ADQUISICIÓN DE LOS LOTES EN LOS TÉRMINOS QUE SE ESTABLECERÁN EN EL PRESENTE DOCUMENTO, GARANTIZANDO ASÍ SU DERECHO PREFERENTE DE COMPRAVENTA SOBRE LOS ANTEDICHOS INMUEBLES.

CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO

- 2.1. POR EL PRESENTE CONTRATO, **LA EMPRESA** OTORGA A FAVOR DE **EL OPTANTE** UNA OPCIÓN DE COMPRA RESPECTO DE LOS INMUEBLES DETALLADOS EN EL NUMERAL 1.1. DE LA **CLÁUSULA PRIMERA**, OBLIGÁNDOSE A CELEBRAR LOS RESPECTIVOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN CASO **EL OPTANTE** EJERZA OPORTUNAMENTE DICHO DERECHO, DENTRO DEL PLAZO Y BAJO LAS CONDICIONES ESTIPULADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 1419° DEL CÓDIGO CIVIL.
- 2.2. COMO CONTRAPRESTACIÓN POR EL DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA CONFERIDO MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO, **EL OPTANTE** PAGARÁ A **LA EMPRESA** LA SUMA DE USD 27,100.00 (**VEINTISIETE MIL CIEN CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS**), IMPORTE QUE DEBERÁ SER PAGADO AL MOMENTO DE LA SUSCRIPCIÓN DE ESTA MINUTA, A TRAVÉS DE CHEQUE DE GERENCIA O, MEDIANTE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA A LA CUENTA BANCARIA N.º 7483007152391 Y CCI N.º 00374800300715239111, DEL BANCO INTERBANK, DE TITULARIDAD DE **LA EMPRESA**. LA CONSTANCIA DE PAGO DEBERÁ SER AGREGADA A LA ESCRITURA PÚBLICA QUE GENERE LA PRESENTE MINUTA.

CLÁUSULA TERCERA.- SOBRE EL PLAZO DE OPCIÓN DE COMPRA EN CADA INMUEBLE

- 3.1. AMBAS PARTES DECLARAN EXPRESAMENTE QUE, CON EL PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN ESTABLECIDA EN EL NUMERAL 2.2 DE LA **CLÁUSULA SEGUNDA**, SE CONSTITUYE VÁLIDAMENTE UNA OPCIÓN DE COMPRA A FAVOR DE **EL OPTANTE**, RESPECTO DE TODOS LOS INMUEBLES DETALLADOS EN EL NUMERAL 1.1 DE LA **CLÁUSULA PRIMERA**. SIN PERJUICIO DE ELLO, LAS PARTES SE OBLIGAN A OTORGAR LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDIENTE AL PRESENTE CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA, EN UN PLAZO MÁXIMO DE QUINCE (15) DÍAS HÁBILES CONTADOS DESDE LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA, COMPROMETIÉNDOSE A NO INCURRIR EN DILACIONES INJUSTIFICADAS QUE PUEDAN AFECTAR LA FORMALIZACIÓN DEL ACUERDO.
- 3.2. NO OBSTANTE, LAS PARTES CONVIENEN QUE EL PLAZO PARA EL EJERCICIO DE DICHA OPCIÓN SERÁ DIFERENCIADO PARA CADA UNO DE LOS INMUEBLES. A TAL EFECTO, LOS PLAZOS ESPECÍFICOS PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA SOBRE CADA UNO DE LOS INMUEBLES SERÁN DESARROLLADOS A CONTINUACIÓN, QUEDANDO CLARO QUE **EL OPTANTE** PODRÁ EJERCER LA OPCIÓN DENTRO DEL PERIODO INDICADO PARA CADA PREDIO EN PARTICULAR, CONFORME A LO PACTADO:
- 3.2.1. PARA EL **SUB LOTE 3**; EL PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA SERÁ **HASTA EL DÍA 29 DE JUNIO DEL AÑO 2025**. PARA LO CUAL **EL OPTANTE** DEBERÁ REALIZAR EL PAGO A **LA EMPRESA** DEL IMPORTE DE USD 100,000.00 (**CIEN MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS**) AL QUE SE REFIERE EL NUMERAL 6.1.1. DE LA **CLÁUSULA SEXTA** DEL PRESENTE CONTRATO.

AGUSTÍN VÁSQUEZ PAZ
ABOGADO
REG. 1335
ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS
DE LAMBAYEQUE



3.2.2. PARA EL **SUB LOTE 2**; EL PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA SERÁ **HASTA EL DÍA 29 DE AGOSTO DEL AÑO 2026**. PARA LO CUAL **EL OPTANTE** DEBERÁ REALIZAR EL PAGO A **LA EMPRESA** DEL IMPORTE DE USD 60,449.00 (**SESENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS**) AL QUE SE REFIERE EL NUMERAL 6.1.2. DE LA **CLÁUSULA SEXTA** DEL PRESENTE CONTRATO.

3.2.3. PARA EL **SUB LOTE 1**; EL PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA SERÁ **HASTA EL DÍA 29 DE MAYO DEL AÑO 2027**. PARA LO CUAL **EL OPTANTE** DEBERÁ REALIZAR EL PAGO A **LA EMPRESA** DEL IMPORTE DE USD 121,888.50 (**CIENTO VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON 50/100 DÓLARES AMERICANOS**) AL QUE SE REFIERE EL NUMERAL 6.1.3. DE LA **CLÁUSULA SEXTA** DEL PRESENTE CONTRATO.

3.2.4. PARA EL **SUB LOTE 4**; EL PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA SERÁ **HASTA EL DÍA 29 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2027**. PARA LO CUAL **EL OPTANTE** DEBERÁ REALIZAR EL PAGO A **LA EMPRESA** DEL IMPORTE DE USD 5,932.45 (**CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS CON 45/100 DÓLARES AMERICANOS**) AL QUE SE REFIERE EL NUMERAL 6.1.4. DE LA **CLÁUSULA SEXTA** DEL PRESENTE CONTRATO.

CLÁUSULA CUARTA.- SOBRE LA REGULACIÓN ESPECIAL DE LA OPCIÓN DE COMPRA DEL SUB LOTE 1

4.1. LAS PARTES DEJAN CONSTANCIA DE QUE, RESPECTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO **SUB LOTE 1**, SE ESTABLECE UN TRATAMIENTO CONTRACTUAL ESPECIAL, EN ATENCIÓN A LAS CONDICIONES REGISTRALES Y CONTRACTUALES VIGENTES SOBRE DICHO BIEN.

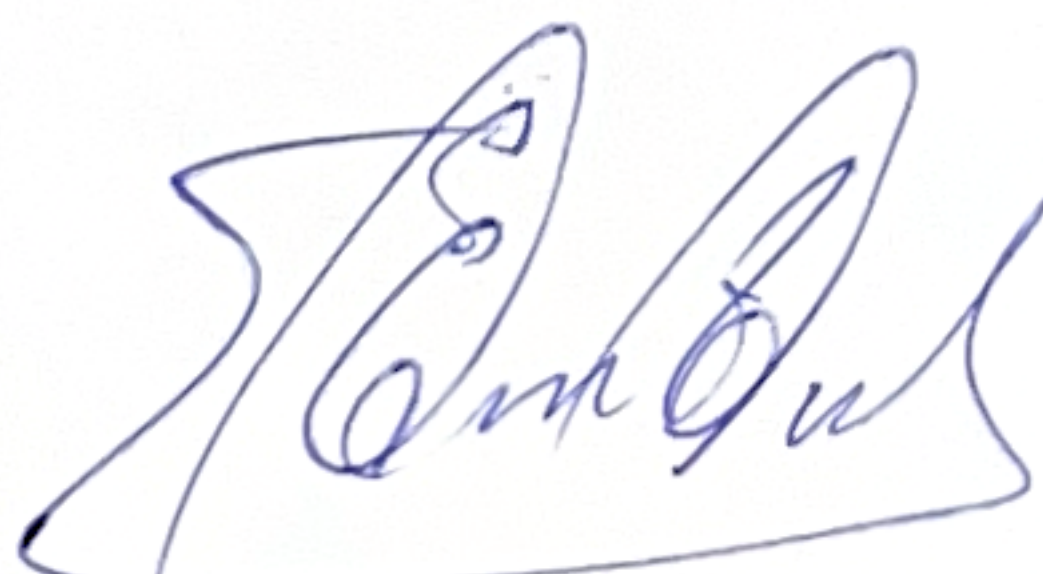
4.2. LA REFERIDA PROPIEDAD FUE TRANSFERIDA EN DOMINIO FIDUCIARIO A FAVOR DE **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, CONFORME SE ACREDITA EN EL ASIENTO C00002 DE LA PARTIDA REGISTRAL DEL **SUB LOTE 1**, EN EL MARCO DE UN CONTRATO DE FIDEICOMISO CUYA FINALIDAD Y RESTRICCIONES SON PLENAMENTE CONOCIDAS Y ACEPTADAS POR **EL OPTANTE**. ENTRE DICHAS RESTRICCIONES, SE ENCUENTRA LA PROHIBICIÓN DE TRANSFERIR EL DOMINIO DEL INMUEBLE DURANTE LA VIGENCIA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

4.3. EN VIRTUD DE LO EXPUESTO, **LAS PARTES** ACUERDAN QUE LA **EFICACIA** DE LA OPCIÓN DE COMPRA OTORGADA RESPECTO DEL **SUB LOTE 1**, SE ENCUENTRA SUJETA A LA **CONDICIÓN SUSPENSIVA** CONSISTENTE EN LA INSCRIPCIÓN, EN EL REGISTRO DE PREDIOS, DE LA EXTINCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO QUE RECAE SOBRE DICHO INMUEBLE, CUALQUIERA SEA LA CAUSA QUE ORIGINE DICHA EXTINCIÓN, INCLUYENDO LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO QUE DIO MÉRITO A SU INSCRIPCIÓN. DICHA CONDICIÓN SUSPENSIVA, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2019º DEL CÓDIGO CIVIL, NO CONSTITUYE IMPEDIMENTO ALGUNO PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA SOBRE EL **SUB LOTE 1**.

4.4. UNA VEZ CUMPLIDA LA CONDICIÓN SUSPENSIVA REFERIDA, **EL OPTANTE** CONTARÁ CON UN PLAZO IMPRORROGABLE DE DOS (2) MESES PARA EJERCER LA OPCIÓN DE COMPRA, SIEMPRE QUE DICHA OPCIÓN NO SE PRETENDA EJERCER LUEGO DEL DÍA 29 DE MAYO DE 2027, FECHA LÍMITE PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO, A TRAVÉS DEL PAGO AL QUE SE REFIERE EL NUMERAL 3.2.3 DE LA **CLÁUSULA TERCERA** DEL PRESENTE DOCUMENTO.

4.5. EN CASO **EL OPTANTE** NO EJERZA LA OPCIÓN DE COMPRA RESPECTO DEL **SUB LOTE 1** DENTRO DEL PLAZO PREVISTO EN EL PRESENTE CONTRATO, Y/O EN EL SUPUESTO DE QUE

AGUSTÍN VÁSQUEZ PAZ
ABOGADO
REG. 1335
ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS
DE LAMBAYEQUE



AL 29 DE AGOSTO DE 2027, **LA EMPRESA** NO HAYA LOGRADO LA INSCRIPCIÓN DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO QUE AFECTA AL **SUB LOTE 1**, YA SEA POR CAUSAS PROPIAS O AJENAS A SU VOLUNTAD; COMO DIRECTA Y ÚNICA CONSECUENCIA PARA AMBOS CASOS SE CONSIDERARÁ QUE LA OPCIÓN DE COMPRA SOBRE DICHO INMUEBLE QUEDARÁ RESUELTA DE PLENO DERECHO, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1430° DEL CÓDIGO CIVIL, SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL NI DE FORMALIDAD ADICIONAL, BASTANDO PARA ELLO LA SOLA COMUNICACIÓN QUE, POR CUALQUIER MEDIO IDÓNEO, REMITA **LA EMPRESA A EL OPTANTE**.

PRODUCIDA DICHA RESOLUCIÓN, TAMBIÉN SE APLICARÁN LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN EL NUMERAL 5.2 DE LA CLÁUSULA QUINTA DEL PRESENTE CONTRATO, Y **LA EMPRESA** PROCEDERÁ A IMPUTAR LOS PAGOS EFECTUADOS POR **EL OPTANTE** HASTA DICHO MOMENTO A LA OPCIÓN DE COMPRA CORRESPONDIENTE AL **SUB LOTE 4**

CLÁUSULA QUINTA.- SOBRE LOS SUPUESTOS RESOLUTORIOS DEL PRESENTE CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA

- 5.1. LAS PARTES ACUERDAN QUE CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 1430° DEL CÓDIGO CIVIL, QUE EL NO EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA RESPECTO DE CUALQUIERA DE LOS INMUEBLES DENTRO DEL PLAZO ESTIPULADO Y/O EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE EL OPTANTE DE CUALQUIERA DE LOS PAGOS ESTABLECIDOS EN LA **CLÁUSULA SEXTA**; FACULTARÁ A **LA EMPRESA** A RESOLVER UNILATERALMENTE Y DE PLENO DERECHO EL PRESENTE CONTRATO, SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL NI DE FORMALIDAD ADICIONAL. ESTA RESOLUCIÓN PODRÁ PRODUCIRSE INCLUSO SI EL PLAZO PARA EJERCER LA OPCIÓN DE COMPRA RESPECTO DE LOS DEMÁS INMUEBLES AÚN NO HUBIESE VENCIDO, BASTANDO PARA ELLO LA SOLA COMUNICACIÓN QUE, POR CUALQUIER MEDIO IDÓNEO, REMITA **LA EMPRESA A EL OPTANTE**.

LA RESOLUCIÓN NO AFECTARÁ LOS INMUEBLES RESPECTO DE LOS CUALES **EL OPTANTE** YA HAYA INICIADO EL PAGO DE CUOTAS, POR CUANTO ELLO HA IMPLICADO EL EJERCICIO VÁLIDO DE LA OPCIÓN DE COMPRA. ASIMISMO, SE DEJA CONSTANCIA DE QUE, EN NINGÚN SUPUESTO, PROCEDERÁ LA DEVOLUCIÓN PARCIAL O TOTAL DEL MONTO ENTREGADO COMO OPCIÓN, EL CUAL CONSERVARÁ SU NATURALEZA DE PENALIDAD PACTADA.

EN CASO DE CONFIGURARSE CUALQUIERA DE LAS CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA, LAS PARTES ACUERDAN EXPRESAMENTE FACULTAR A **LA EMPRESA** PARA QUE, POR MEDIO DE CUALQUIERA DE SUS REPRESENTANTES LEGALES Y/O APODERADOS, PUEDA PROCEDER UNILATERALMENTE A OTORGAR LA ESCRITURA PÚBLICA DE RESOLUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

DE IGUAL FORMA, Y EN COMPLEMENTO A LO ANTERIORMENTE ESTIPULADO, LAS PARTES CONVIENEN EN FACULTAR EXPRESAMENTE A **LA EMPRESA** PARA QUE, POR INTERMEDIO DE CUALQUIERA DE SUS REPRESENTANTES LEGALES Y/O APODERADOS, PUEDA REALIZAR LA ROGATORIA CORRESPONDIENTE ANTE LOS REGISTROS PÚBLICOS, A EFECTOS DE INSCRIBIR LA RESOLUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO EN LA PARTIDA REGISTRAL DE LOS PREDIOS RESPECTIVOS, SIEMPRE QUE EN DICHOS ASIENTOS REGISTRALES CONSTE INSCRITA LA OPCIÓN DE COMPRA Y ESTA NO HAYA SIDO EJERCIDA POR **EL OPTANTE**.

- 5.3. EL EVENTUAL NO EJERCICIO INMEDIATO, POR PARTE DE **LA EMPRESA**, DEL DERECHO DE RESOLVER EL CONTRATO EN CASO DE CONFIGURARSE ALGUNA DE LAS CAUSALES PREVISTAS, NO IMPLICARÁ RENUNCIA ALGUNA A DICHO DERECHO, EL CUAL PODRÁ SER

AGUSTÍN VÁSQUEZ PAZ
ABOGADO

REG. 1335

ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS
DE LAMBAYEQUE



EJERCIDO VÁLIDAMENTE EN CUALQUIER MOMENTO POSTERIOR, CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 1430° DEL CÓDIGO CIVIL.

CLÁUSULA SEXTA.- CONDICIONES DEL CONTRATO DEFINITIVO A SUSCRIBIRSE POR CADA INMUEBLE

6.1. LAS PARTES DECLARAN QUE, EN CASO EL OPTANTE EJERZA SU DERECHO DE OPCIÓN Y DECIDA CELEBRAR EL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA RESPECTO DE CUALQUIERA DE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN EL NUMERAL 1.1 DE LA **CLÁUSULA PRIMERA** DEL PRESENTE CONTRATO, CADA CONTRATO SE CELEBRARÁ BAJO LAS CONDICIONES ESTIPULADAS EN LA PRESENTE CLÁUSULA Y EN LA **CLÁUSULA SÉPTIMA**, EN LO QUE LE CORRESPONDA A CADA INMUEBLE.

6.1.1. SOBRE EL **SUB LOTE 3**; LAS PARTES PACTAN EL PRECIO DE USD 516,651.00 (**QUINIENTOS DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS**) Y ESTABLECEN EL SIGUIENTE CRONOGRAMA DE PAGOS:

FECHA	IMPORTE DE PAGO A DICHA FECHA
29/06/25	USD 100,000.00 (CIEN MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)
29/08/25	USD 50,000.00 (CINCUENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)
29/11/25	USD 100,000.00 (CIEN MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)
01/03/26	USD 100,000.00 (CIEN MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)
29/05/26	USD 100,000.00 (CIEN MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)
29/08/26	USD 39,551.00 (TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)

6.1.2. SOBRE EL **SUB LOTE 2**; LAS PARTES PACTAN EL PRECIO DE USD 308,560.50 (**TRESCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA CON 50/100 DÓLARES AMERICANOS**) Y ESTABLECEN EL SIGUIENTE CRONOGRAMA DE PAGOS:

FECHA	IMPORTE DE PAGO A DICHA FECHA
29/08/26	USD 60,449.00 (SESENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)
29/11/26	USD 100,000.00 (CIEN MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)
01/03/27	USD 100,000.00 (CIEN MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)
29/05/27	USD 48,111.50 (CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO ONCE CON 50/100 DÓLARES AMERICANOS)

6.1.3. SOBRE EL **SUB LOTE 1**; LAS PARTES PACTAN EL PRECIO DE USD 455,956.05 (**CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 05/100 DÓLARES AMERICANOS**) Y ESTABLECEN EL SIGUIENTE CRONOGRAMA DE PAGOS:

FECHA	IMPORTE DE PAGO A DICHA FECHA
29/05/27	USD 121,888.50 (CIENTO VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON 50/100 DÓLARES AMERICANOS)
29/08/27	USD 170,000.00 (CIENTO SETENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)
29/11/27	USD 164,067.55 (CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SESENTA Y SIETE CON 55/100 DÓLARES AMERICANOS)

AGUSTIN VASQUEZ PAZ
ABOGADO
REG. 1335
ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS
DE LAMBAYEQUE



6.1.4. SOBRE EL SUB LOTE 4; LAS PARTES PACTAN EL PRECIO DE USD 337,373,25 (TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES CON 25/100 DÓLARES AMERICANOS) Y ESTABLECEN EL SIGUIENTE CRONOGRAMA DE PAGOS:

FECHA	IMPORTE DE PAGO A DICHA FECHA
29/11/27	USD 5,932.45 (CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS CON 45/100 DÓLARES AMERICANOS)
29/02/28	USD 170,000.00 (CIENTO SETENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)
29/05/28	USD 161,440.80 (CIENTO SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA CON 80/100 DÓLARES AMERICANOS)

6.2. LAS PARTES ACUERDAN QUE TODOS LOS GASTOS, COSTOS Y TRIBUTOS QUE SE GENEREN CON MOTIVO DE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO Y DE CADA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO —SEAN ESTOS COSTOS O GASTOS DE NATURALEZA NOTARIAL, REGISTRAL, MUNICIPAL, TRIBUTARIA O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE— SERÁN ASUMIDOS POR **EL OPTANTE**.

6.3. EL PAGO QUE **EL OPTANTE** DEBE EFECTUAR A FAVOR DE **LA EMPRESA** DEBERÁ REALIZARSE ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (DÓLARES AMERICANOS), NO SIENDO VÁLIDO EL CUMPLIMIENTO DE DICHA OBLIGACIÓN EN SU EQUIVALENTE EN SOLES PERUANOS NI EN NINGUNA OTRA MONEDA, BAJO NINGÚN SUPUESTO.

6.4. EN CASO DE QUE EL OPTANTE INCURRA EN EL INCUMPLIMIENTO DE TRES (3) CUOTAS DE PAGO, SEAN ESTAS SUCESIVAS O NO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 1323° DEL CÓDIGO CIVIL LAS CUOTAS PENDIENTES SE CONSIDERARÁN VENCIDAS DE PLENO DERECHO, FACULTANDO A LA EMPRESA A EXIGIR EL PAGO INMEDIATO DEL SALDO TOTAL ADEUDADO O, EN SU DEFECTO, A INICIAR LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA LEGAL QUE SE CONSTITUIRÁ CON MOTIVO DE LA COMPRAVENTA.

CLÁUSULA SÉPTIMA. - SOBRE LA OBLIGACIÓN DE LA EMPRESA DE REALIZAR EL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS Y GRAVÁMENES ACTUALMENTE EXISTENTES DE CADA UNO DE LOS INMUEBLES

7.1. **EL OPTANTE** DECLARA EXPRESAMENTE QUE CONOCE PLENAMENTE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS INMUEBLES MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA, MANIFESTANDO SU ACEPTACIÓN DE LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE OBRAN INSCRITOS EN LAS RESPECTIVAS PARTIDAS REGISTRALES. EN TAL SENTIDO, **EL OPTANTE** DECLARA QUE HA REVISADO EL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES DE CADA PREDIO Y QUE CONSIENTE LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO CON PLENO CONOCIMIENTO DE LOS MISMOS.

7.2. SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, Y CON EL OBJETO DE OTORGAR MAYOR CLARIDAD Y TRANSPARENCIA AL PRESENTE INSTRUMENTO, **LAS PARTES** DEJAN CONSTANCIA DE LAS CARGAS Y GRAVÁMENES INSCRITOS EN LAS PARTIDAS REGISTRALES DE LOS INMUEBLES MATERIA DEL CONTRATO:

7.2.1. **SUB LOTE 3** – PARTIDA REGISTRAL N.º 11328561: NO PRESENTA CARGA NI GRAVAMEN INSCRITO.

AGUSTÍN VÁSQUEZ PAZ
ABOGADO

REG. 1335

ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS

DE LAMBAYEQUE



7.2.2. SUB LOTE 2 – PARTIDA REGISTRAL N.º 11328560: HIPOTECA INSCRITA EN EL ASIENTO D00002 A FAVOR DE LA **EMPRESA FINANCIERO INVERSIONES CHICLAYO E.I.R.L.**, HASTA POR LA SUMA DE S/ 850,000.00 (**OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 SOLES**), A FIN DE GARANTIZAR UN PRÉSTAMO POR LA SUMA DE S/ 544,500.00 (**QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS Y 00/100 SOLES**).

7.2.3. SUB LOTE 1 – PARTIDA REGISTRAL N.º 11328559: TRANSFERENCIA DE DOMINIO FIDUCIARIO INSCRITA EN EL ASIENTO C00002, A FAVOR DE CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.

7.2.4. SUB LOTE 4 – PARTIDA REGISTRAL N.º 11328562: HIPOTECA INSCRITA EN EL ASIENTO D00002 A FAVOR DE LA **EMPRESA FINANCIERO INVERSIONES CHICLAYO E.I.R.L.**, HASTA POR LA SUMA DE S/ 850,000.00 (**OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 SOLES**), A FIN DE GARANTIZAR UN PRÉSTAMO POR LA SUMA DE S/ 544,500.00 (**QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS Y 00/100 SOLES**).

7.3. ASIMISMO, LAS PARTES ACUERDAN QUE LAS CARGAS Y GRAVÁMENES DESCRITOS PRECEDENTEMENTE SERÁN LEVANTADOS POR LA **EMPRESA** UNA VEZ SE HAYA COMPLETADO EL PAGO TOTAL DEL PRECIO PACTADO RESPECTO DE CADA UNO DE LOS INMUEBLES GRAVADOS, CONFORME AL CRONOGRAMA ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CONTRATO. ES DECIR, UNA VEZ VERIFICADO EL PAGO ÍNTEGRO CORRESPONDIENTE A UN DETERMINADO INMUEBLE, LA **EMPRESA** ASUMIRÁ LA OBLIGACIÓN DE EFECTUAR LAS GESTIONES NECESARIAS PARA PROCEDER CON EL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL DEL REFERIDO BIEN, DENTRO DE LOS PLAZOS Y CONDICIONES A LOS QUE SE REFIERE LA PRESENTE CLÁUSULA.

7.4. LA **EMPRESA** SE OBLIGA A REALIZAR LAS GESTIONES NECESARIAS PARA EL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS REGISTRALES CORRESPONDIENTES, UNA VEZ EFECTUADO EL PAGO DE LA ÚLTIMA CUOTA ESTABLECIDA PARA CADA INMUEBLE, CONFORME AL CRONOGRAMA ESPECÍFICO SEÑALADO, PARA CADA UNO, EN LA CLÁUSULA SEXTA DEL PRESENTE CONTRATO. EN CASO DICHO LEVANTAMIENTO NO SE HUBIERA PRODUCIDO AL MOMENTO DEL ÚLTIMO PAGO, ESTE SE ENTENDERÁ CONDICIONADO A QUE, AL MENOS, CONCURRA UNA DE LAS SIGUIENTES SITUACIONES: (I) QUE EN LA MINUTA CORRESPONDIENTE INTERVENGA EL ACREEDOR REGISTRAL, MANIFESTANDO EXPRESAMENTE SU CONFORMIDAD PARA PROCEDER AL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA CON OCASIÓN DEL PAGO REALIZADO; O (II) QUE LA **EMPRESA** PRESENTE UNA CARTA DE ACUERDO CON EL ACREEDOR, EN LA QUE ESTE ÚLTIMO SE COMPROMETA A REALIZAR DICHO LEVANTAMIENTO COMO CONSECUENCIA DEL ABONO EFECTUADO.

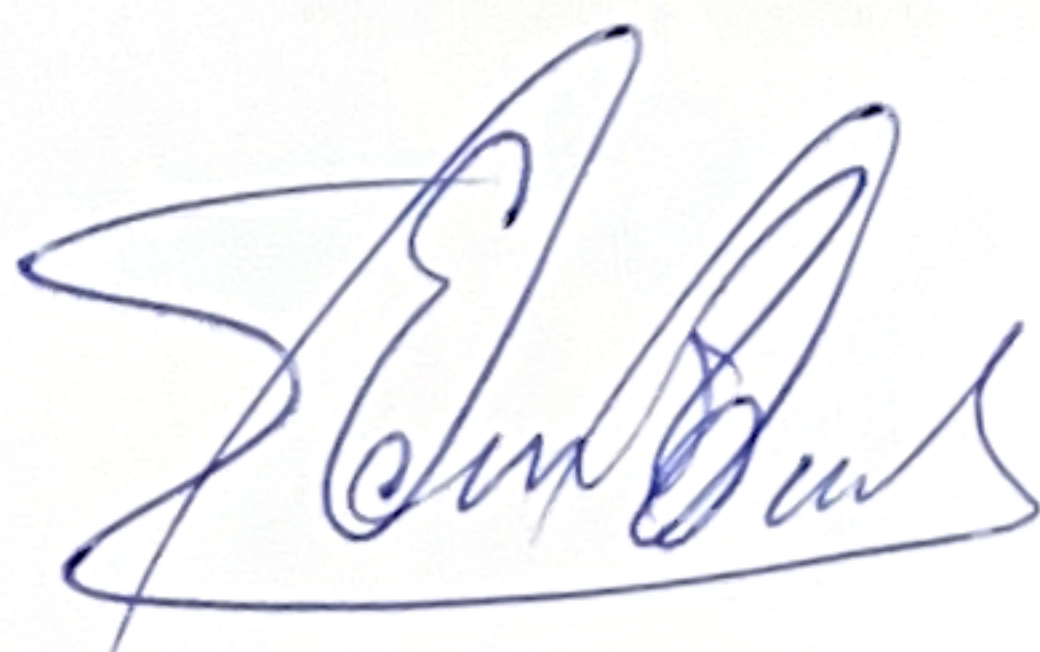
7.5. LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA DE QUE ESTA OBLIGACIÓN NO SERÁ EXIGIBLE DE FORMA ANTICIPADA NI PODRÁ GENERAR PENALIDADES O RESPONSABILIDAD ADICIONAL PARA LA **EMPRESA**, MIENTRAS NO SE HAYA VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO ÍNTEGRO DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO ASUMIDAS POR EL OPTANTE RESPECTO DEL INMUEBLE OBJETO DE LIBERACIÓN. ASIMISMO, SE RECONOCE QUE EL LEVANTAMIENTO SE TRAMITARÁ CONFORME A LOS PROCEDIMIENTOS Y PLAZOS ORDINARIOS QUE CORRESPONDAN ANTE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y/O LAS ENTIDADES INTERVINIENTES.

CLÁUSULA OCTAVA.-

CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL

LAS PARTES ACUERDAN QUE EL OPTANTE PODRÁ CEDER SU POSICIÓN CONTRACTUAL DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO, TOTAL O PARCIALMENTE, A UNAS DE SUS EMPRESAS O UN TERCERO

AGUSTÍN VÁSQUEZ PAZ
ABOGADO
REG. 1335
ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS
DE LAMBAYEQUE



CON EL CONSENTIMIENTO PREVIO, EXPRESO Y POR ESCRITO DE LA EMPRESA. NO LIMITÁNDOSE, A LA CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL PRESENTE CONTRATO.

CLÁUSULA NOVENA.-

INTERPRETACIÓN

- 9.1. ESTE CONTRATO, DEBIDAMENTE SUSCRITO POR LAS PARTES, CONSTITUYE TÍTULO Y PRUEBA SUFICIENTE DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS, CONJUNTAMENTE CON LOS DOCUMENTOS AMPLIATORIOS, MODIFICATORIOS Y COMPLEMENTARIOS; SIRVIENDO COMO CONSTANCIA ENTRE LAS PARTES, ASÍ COMO FRENTE A TERCEROS. EN TODO LO NO PREVISTO POR LAS PARTES EN EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS SE SOMETEN A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 1419° A 1425° DEL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS DEL SISTEMA JURÍDICO QUE RESULTEN APLICABLES.
- 9.2. LOS TÉRMINOS DE ESTE CONTRATO DEBEN ENTENDERSE E INTERPRETARSE EN FORMA INTEGRAL, NO PUDIENDO INTERPRETARSE SEPARADAMENTE UNOS DE OTROS. EN CASO DE CONFLICTO ENTRE LOS TÉRMINOS DE ESTE CONTRATO Y CUALQUIER OTRO DOCUMENTO, PREVALECE LO DISPUESTO EN ESTE CONTRATO. LOS TÍTULOS QUE ENCABEZAN CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO SON MERAMENTE ENUNCIATIVOS Y NO SERÁN TOMADOS EN CUENTA PARA LA INTERPRETACIÓN DE SU CONTENIDO.
- 9.3. LA INVALIDEZ, TOTAL O PARCIAL, DE UNA O MÁS DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO NO AFECTARÁ LA VALIDEZ DE LAS DEMÁS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL MISMO. POR EL CONTRARIO, SE ENTENDERÁ QUE EL CONTRATO ES EFICAZ EN SU TOTALIDAD, DEBIÉNDOSE CONSIDERAR COMO INEXISTENTES LA(S) CLÁUSULA(S) DECLARADAS INVÁLIDAS, TOTAL O PARCIALMENTE; Y, EN CONSECUENCIA, LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES SE EJECUTARÁN SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO.
- 9.4. NINGÚN CONSENTIMIENTO O TOLERANCIA FRENTE A UN INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES ASUMIDAS POR ALGUNA DE LAS PARTES SERÁ CONSIDERADO COMO UN CONSENTIMIENTO TÁCITO O EXPRESO RESPECTO DE FUTUROS O REITERADOS INCUMPLIMIENTOS, NI RESTRINGIRÁ EL DERECHO DE EXIGIR EL CUMPLIMIENTO ÍNTEGRO DEL CONTRATO O DE APLICAR LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS PACTADAS.

CLÁUSULA DÉCIMA.-

JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

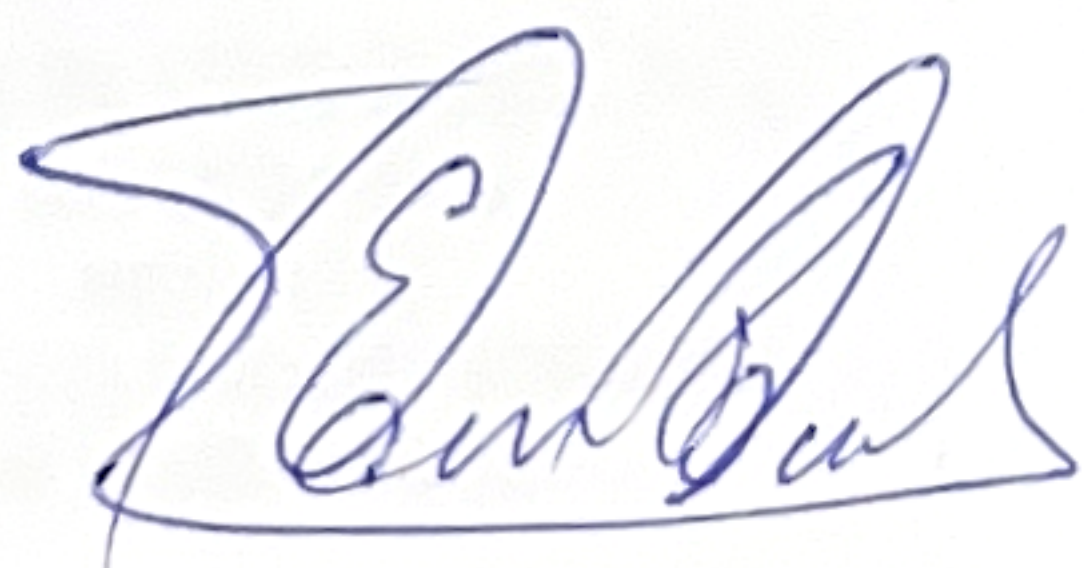
EN CASO SURGIERA ALGUNA DESAVENENCIA PRODUCTO DE LA EJECUCIÓN O INTERPRETACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES INTENTARÁN SOLUCIONARLO MEDIANTE LA NEGOCIACIÓN DIRECTA EN PRIMER TÉRMINO, ESTABLECIENDO PARA ELLO UN PLAZO MÁXIMO DE QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO CONTABILIZADOS DESDE UNA COMUNICACIÓN SIMPLE POR PARTE DEL INTERESADO, EN CASO NO SE LLEGARA A UN ACUERDO TOTAL Y SATISFACTORIO PARA AMBAS PARTES EN DICHO PLAZO, LAS PARTES RENUNCIAN EXPRESAMENTE AL FUERO DE SUS DOMICILIOS -ASÍ POSTERIORMENTE ESTOS ÚLTIMOS SEAN MODIFICADOS- Y SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE LAMBAYEQUE

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA.-

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

- 11.1. POR LA PRESENTE CLÁUSULA, LAS PARTES, DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO LEGISLATIVO NO. 1106 -DECRETO LEGISLATIVO DE LUCHA EFICAZ CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS RELACIONADOS A LA MINERÍA ILEGAL Y CRIMEN ORGANIZADO-

AGUSTÍN VÁSQUEZ PAZ
ABOGADO
REG. 1335
ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS
DE LAMBAYEQUE



DECLARAN, BAJO JURAMENTO Y RESPONSABILIDAD, QUE LOS FONDOS, BIENES O ACTIVOS QUE SE TRANSFIEREN Y/O ENTREGAN EN MÉRITO AL PRESENTE CONTRATO, NO PROVIENEN, NI TIENEN RELACIÓN ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS, ESPECIALMENTE EN LO CONCERNIENTE A LA MINERÍA ILEGAL U OTRAS FORMAS DE CRIMEN ORGANIZADO, SIENDO SU ORIGEN LÍCITO; HACIENDO EXTENSIVA ESTA DECLARACIÓN JURADA A LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS.

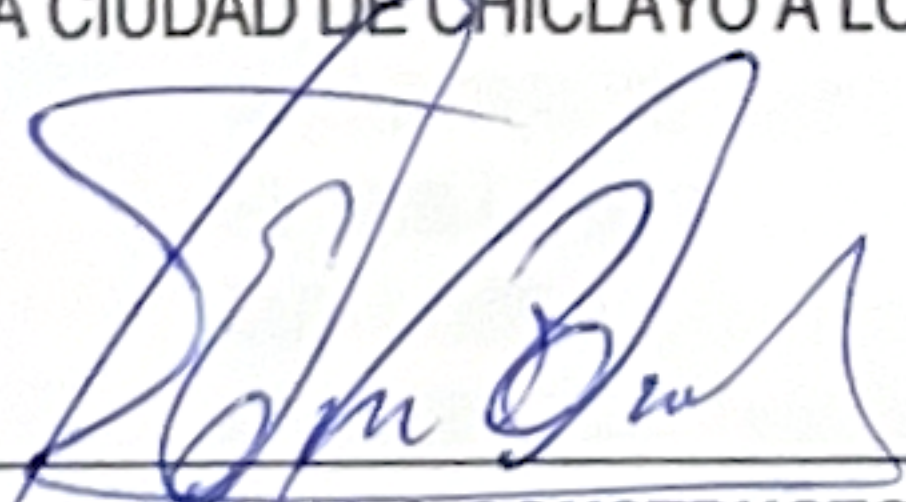
- 11.2. LAS PARTES SE OBLIGAN A DENUNCIAR OPORTUNAMENTE, CUALQUIER HECHO O CIRCUNSTANCIA ANORMAL QUE ESTÉ O PUEDA ESTAR RELACIONADO CON LA PREPARACIÓN O COMISIÓN DE ALGUNOS DE LOS DELITOS DE COHECHO ACTIVO GENÉRICO, COHECHO ACTIVO ESPECÍFICO, COHECHO ACTIVO TRANSNACIONAL, LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y RECEPCIÓN QUE SANCIONA LA LEY N.º 30424. ASIMISMO, LAS PARTES DECLARAN QUE, SUS SUBSIDIARIAS, ACCIONISTAS, DIRECTORES, FUNCIONARIOS, O CUALQUIER AFILIADO, NO HAN PARTICIPADO EN ACTIVIDADES O CONDUCTAS QUE VIOLEN CUALQUIER LEY, NORMA O REGULACIÓN SOBRE ANTI SOBORNO, ANTICORRUPCIÓN O DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS, APLICABLE EN LA JURISDICCIÓN Y EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO.
- 11.3. LAS PARTES DECLARAN NO TENER CONFLICTO DE INTERÉS ALGUNO ENTRE ELLAS Y/O CON CUALQUIERA DE LAS EMPRESAS DE SUS RESPECTIVOS GRUPOS ECONÓMICOS. LAS PARTES MANIFIESTAN QUE COOPERARÁN CON CUALQUIER TIPO DE INVESTIGACIÓN O PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INICIADO POR O EN CONTRA DE LA OTRA PARTE POR INCUMPLIMIENTO A LAS POLÍTICAS DE COMPLIANCE.
- 11.4. LAS PARTES DECLARAN QUE, QUIENES INTERVIENEN EN SU NOMBRE, EN ESTE ACTO, CUENTAN CON LA CAPACIDAD LEGAL, ESTATUTARIA, CONTRACTUAL Y REGULATORIA NECESARIA Y SUFICIENTE, PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO Y PARA EJECUTAR TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES QUE ASUME EN CONFORMIDAD CON EL MISMO.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA.-

DOMICILIO

PARA LA 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 EFECTO DESDE LA FECHA DE COMUNICACIÓN DE DICHO CAMBIO A LA OTRA PARTE, POR VÍA NOTARIAL.

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LOS INSERTOS DE LEY, CUIDANDO DE PASAR EL PARTE NOTARIAL AL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO, PARA SU DEBIDA INSCRIPCIÓN. EN SEÑAL DE CONFORMIDAD LAS PARTES SUSCRIBEN ESTE DOCUMENTO EN LA CIUDAD DE CHICLAYO A LOS 23 DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2025.


INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA ALITORRES

E.I.R.L.

ELVIS HENRY TORRES SALDAÑA

DNI N.º 42225869


APODERADO


AGUSTÍN VÁSQUEZ PAZ

ABOGADO

REG. 1335

ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS
DE LAMBAYEQUE


AMF CONSULTORES & CONSTRUCTORES SRL

MIGUEL MARTÍN FERNANDO CHÁVEZ LOYA

DNI N.º 16618689

GERENTE GENERAL

