



SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de **COMPRVENTA DE BIEN INMUEBLE** que celebran.

- **GRUPO INMOBILIARIO VIDARIS S.A.C.**, identificada con R.U.C. N.º 20604160031, con domicilio en Av. Ignacio Merino Nro. 1554, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su representante, **FERNANDO LUIS OLIVERA OBLITAS**, identificado con DNI N.º 07766340, según facultades que corren inscritas en el Acta a folios 3 a 17 del Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la Sociedad que se adjunta en forma certificada al presente, en adelante "**LA VENDEDORA**" y, de otra parte;
- **BEEYOND OCHO S.A.C.**, identificada con R.U.C. N.º 20615120899, con domicilio en Cal. Doña Cecilia N° 171, Urb. Los Rosales, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General, el Sr. Diego Alonso Sanabria Monroe, identificado con Documento Nacional de Identidad N.º 43385851, según facultades que corren inscritas en la Partida Electrónica N°16061930 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quién en lo sucesivo se le denominará "**LA COMPRADORA**".

Denominándoseles en conjunto "**LAS PARTES**"; en los términos y las condiciones establecidas en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

1.1. LA VENDEDORA declara ser única propietaria del inmueble ubicado a nivel registral en Avenida Arica Numero 580-586, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima (en adelante, el "**INMUEBLE**"), cuyos linderos, área, y medidas perimétricas se encuentran descritos en la Partida Electrónica N.º 41091959 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, señalan que la dirección municipal es Av. Arica N°580 Let. 586, Urb. San Miguel Antiguo, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

1.2. LA COMPRADORA es una empresa dedicada a la construcción y desarrollo inmobiliario que desea adquirir el **INMUEBLE** para desarrollar un proyecto inmobiliario denominado **ARIA**, cuyos términos y condiciones se mencionarán en el presente instrumento (en adelante, el "**PROYECTO**").

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente contrato, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación el **INMUEBLE** a favor de **LA COMPRADORA**, y por su parte, ésta se obliga a pagar el precio de venta señalado en la Cláusula Tercera, en la forma y oportunidad allí convenida. Dicha transferencia de propiedad se realiza ad-corporis y comprende el área, edificaciones, usos, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde al **INMUEBLE**, sin reserva ni limitación alguna.

LAS PARTES dejan expresa constancia de que la transferencia de la propiedad sobre el **INMUEBLE** a favor de **LA COMPRADORA** se perfeccionará con la suscripción de la Escritura Pública a que dé lugar la presente minuta, sin que se requieran de actos adicionales para dichos efectos.

TERCERA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO

- 3.1. LAS PARTES** por mutuo acuerdo han pactado que el precio de venta del **INMUEBLE** asciende a la suma de **US\$ 577,016.00 (Quinientos Setenta y Siete Mil Dieciséis con 00/100 dólares americanos)**, suma que será cancelada por **LA COMPRADORA** a favor de **LA VENDEDORA** en una sola armada, mediante transferencia bancaria y/o cheque de gerencia no negociable emitido a favor de **LA VENDEDORA**, dentro del plazo máximo de cinco (5) días calendarios contados desde la suscripción de la presente minuta, otorgándole **LA VENDEDORA** efectos cancelatorios una vez verificado el abono efectivo del íntegro del precio.
- 3.2.** El referido pago será imputado al precio de venta de la compraventa al momento de que se haga efectivo su cobro.

CUARTA: EXISTENCIA DE CARGAS Y/O GRAVÁMENES

LA VENDEDORA declara que, a la fecha de la transferencia de propiedad a favor de **LA COMPRADORA**, sobre el **INMUEBLE** no existen cargas, gravamen o medida judicial o extrajudicial que menoscaben la propiedad o posesión **LA VENDEDORA**; obligándose en todo caso al saneamiento por evicción o vicios ocultos conforme a ley.

QUINTA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES

LAS PARTES declaran y reconocen expresamente que el precio pactado constituye el valor justo y la contraprestación suficiente por **EL INMUEBLE**. En caso de que existiera alguna diferencia, de más o de menos, que a la fecha de suscribir este contrato no se perciba o que tengan conocimiento, **LAS PARTES** renuncian expresa e irrevocablemente a tal diferencia, y, por tanto, de manera anticipada se hacen mutua gracia y recíproca donación de tal diferencia, renunciando a todas las acciones y/o excepciones y plazos para interponerlas, que pudiera tender a invalidar este contrato, sea por dolo, lesión u otro vicio.

SEXTA: ENTREGA DEL INMUEBLE

LA VENDEDORA se obliga a realizar la entrega física del **INMUEBLE** a favor de **LA COMPRADORA**, a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origina.

SÉPTIMA: SOBRE LOS IMPUESTOS Y PAGO DE SERVICIOS

LA VENDEDORA declara estar al día en los pagos de los servicios de luz, agua, teléfono, así como cualquier servicio público y/o privado que la fecha se estuviese recibiendo en el **INMUEBLE**. De igual manera, **LA VENDEDORA** declara estar al día en los pagos de arbitrios municipales. Sin embargo, **LAS PARTES** dejan constancia que toda obligación hasta la fecha de suscripción de la escritura pública será de entera responsabilidad de **LA VENDEDORA** y por consiguiente todas aquellas que se devengan desde el día siguiente a la suscripción de la Escritura Pública será de **LA COMPRADORA**. Asimismo, de conformidad con el D.L. N° 776, corresponde a **LA VENDEDORA** efectuar el pago del Impuesto Predial por todo el Año 2026 si es que le corresponde, en consecuencia, deberá entregar la constancia de no adeudo al notario para la suscripción de la escritura pública.

LA COMPRADORA declara que de conformidad con lo establecido en el D.L. N° 776 y su modificatoria en la Ley N° 27616, es de su cargo el pago del Impuesto de Alcabala.

OCTAVA: DECLARACIONES Y/O OBLIGACIONES DE LAS PARTES

8.1. LA VENDEDORA se compromete a realizar todos los actos y gestiones, y suscribir todos los documentos públicos y privados, que sean necesarios a fin de:

- 8.1.1.** Que es la única titular del **INMUEBLE** y tiene libre y plena facultad de disposición sobre el mismo y no hay terceros que puedan impugnar dicha declaración.
- 8.1.2.** Que, a la fecha de la transferencia de propiedad del **INMUEBLE** en favor de **LA COMPRADORA**, sobre el **INMUEBLE** materia del presente contrato no pesan - inscritas o no inscritas en los Registros Públicos- ninguna medida judicial y/o extrajudicial, hipoteca, carga, gravamen o cualquier otro acto que pudiera limitar de modo alguno su derecho de libre disposición del **INMUEBLE** y/o que pueda afectar a la adquisición de la propiedad del **INMUEBLE** por parte de **LA COMPRADORA**.
- 8.1.3.** Que, a la fecha de la transferencia de propiedad del **INMUEBLE** en favor de la **COMPRADORA**, sobre el **INMUEBLE** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** no ha suscrito, individual o conjuntamente, con uno o más terceros, instrumentos en virtud de los cuales dispongan en cualquier sentido de la propiedad del **INMUEBLE** y/o de los derechos conexos a la propiedad del **INMUEBLE**, tales como -pero sin limitarse a - la posesión, el uso y/o el disfrute del **INMUEBLE**, entre otros.
- 8.1.4.** Que, no existe algún litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo pendiente que pudiera: (i) impedir o afectar sus capacidades para transferir el **INMUEBLE**; o, (ii) afectar la legalidad, validez, eficacia o ejecutabilidad del contrato.
- 8.1.5.** Que, mediante la celebración del contrato, en la fecha de suscripción, no se produce un desequilibrio en sus respectivos patrimonios que les impida satisfacer obligaciones que hubiesen contraído en el pasado. Asimismo, la transferencia de propiedad del **INMUEBLE** no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros.
- 8.1.6.** **LA VENDEDORA** declara que no adeuda impuestos prediales y/o arbitrios.
- 8.1.7.** Que, a la fecha de la transferencia de propiedad del **INMUEBLE** en favor de la **COMPRADORA**, sobre el **INMUEBLE** no adeuda monto alguno por servicios de electricidad, agua, internet, teléfono y/o cualquier otro servicio que a la fecha se estuviese recibiendo en el **INMUEBLE**.
- 8.1.8.** Que, **LA VENDEDORA** suscribe el presente contrato en su propio derecho, al haber adquirido el dominio total del **INMUEBLE**.
- 8.1.9.** Levantar toda carga y/o gravamen que pudiese afectar la posesión y/o propiedad de **LA COMPRADORA**, en caso hubiera.
- 8.1.10.** Entregar la constancia de no adeudo al Notario Público antes de la suscripción de la Escritura Pública que la presente minuta origine.

- 8.1.11. Pagar el impuesto a la renta y/o presentar la Declaración Jurada por inafectación al impuesto a la renta sobre la presente transferencia al Notario Público, según corresponda.
- 8.1.12. Suscribir la Escritura Pública de la transferencia de la propiedad del **INMUEBLE** a favor de **LA COMPRADORA**.
- 8.1.13. Entregar el **INMUEBLE** con arreglo a lo dispuesto por la cláusula sexta.
- 8.1.14. Entregar a **LA COMPRADORA** todos los documentos relativos a la propiedad y uso del **INMUEBLE**.
- 8.1.15. De presentarse cualquier observación producto de la presente transferencia, ya sea en Notaria, SUNARP y/o Municipalidad; deberá suscribir la documentación pública y/o privada correspondiente a efectos de lograr su instrumentalización, inscripción y/o autorización a favor de **LA COMPRADORA**.

En consecuencia, de las declaraciones anteriores, **LA VENDEDORA** ratifica ser la única responsable de cualquier reclamo que pudiese acaecer sobre su dominio y/o titularidad del **INMUEBLE** y de su libre disposición de transferir el predio a favor de **LA COMPRADORA**. En ese sentido, libera a **LA COMPRADORA** ilimitadamente de toda responsabilidad por cualquier reclamo judicial y/o extrajudicial que pudieran presentarse contra la presente transferencia.

8.2 Por su parte, **LA COMPRADORA**, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en este contrato, se obliga a lo siguiente:

- 8.2.1 Pagar el precio de venta convenido en el momento y forma estipulados en la cláusula tercera.
- 8.2.2 Pagar los gastos notariales y registrales que origine la formalización de la presente minuta.
- 8.2.3 Pagar el Impuesto de Alcabala con anterioridad a la firma de la Escritura Pública y presentar el respectivo comprobante al Notario Público de Lima que formalice la presente.
- 8.2.4 Suscribir todos los documentos públicos o privados que se requieran para el cabal cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato

NOVENA: CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

LAS PARTES acuerdan expresamente que el incumplimiento por parte de **LA COMPRADORA** en el pago señalado en la cláusula tercera, dentro del plazo establecido constituirá causal de resolución automática del presente contrato, de pleno derecho, conforme a lo dispuesto en el artículo 1430° del Código Civil.

En tal supuesto, la resolución operará desde la fecha en que **LA VENDEDORA** comunique a **LA COMPRADORA** su decisión de hacer valer la presente cláusula, mediante comunicación escrita, sin necesidad de requerimiento judicial o arbitral previo.

Producida la resolución, **LA VENDEDORA** quedará liberada de la obligación de transferir el **INMUEBLE**, quedando expedita para disponer libremente del mismo, sin perjuicio de exigir la indemnización por los daños y perjuicios que correspondan.

DÉCIMA: DECLARACIÓN DE BUENA FE

LAS PARTES dejan constancia que en la celebración del presente contrato no ha existido ningún vicio de la voluntad, y que lo expresado en él es expresión de su libre voluntad, por lo que renuncian desde ya a cualquier acción o excepción destinada a invalidar el presente contrato, invocando dolo, error, lesión, violencia o cualquier otra causal, así como los plazos legales para interponerlas.

DÉCIMO PRIMERA: DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

LA VENDEDORA declara no haber celebrado anteriormente ningún contrato de transferencia, onerosa o gratuita, referido a **INMUEBLE** descrito en la presente minuta, asumiendo las consecuencias civiles y penales a que esta declaración conlleva. Ambas partes declaran tener conocimiento del contenido de las inscripciones en la partida electrónica mencionadas en la presente minuta, y asumen las consecuencias a que esta declaración conlleva, de conformidad con lo establecido por el Artículo 2012° del Código Civil. Todo lo cual declaran bajo juramento.

DÉCIMO SEGUNDA: DE LA INSCRIPCIÓN MUNICIPAL

Ambas partes contratantes declaran conocer que de acuerdo con el inciso b) del Artículo 14° del D.L. 776 (Ley de Tributación Municipal), únicamente la adquirente se encuentra obligada a presentar la Declaración Jurada por la Transferencia del **INMUEBLE**, ante la municipalidad respectiva; la citada declaración jurada constituye la inscripción de la venta a nivel municipal, la cual deberá presentarse hasta el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia del **INMUEBLE** materia de venta.

DÉCIMO TERCERA: DEL PROYECTO INMOBILIARIO

LA VENDEDORA tiene conocimiento que **LA COMPRADORA** desarrollará en el **INMUEBLE** un proyecto inmobiliario, para lo cual se comprometen desde la suscripción del presente documento a brindar todas las facilidades y/o autorizaciones que **LA COMPRADORA** requiera para realizar alguna gestión o trámite municipal requerido para el inicio o ejecución del proyecto inmobiliario, así como a los estudios de suelos correspondientes.

DÉCIMA CUARTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

LAS PARTES declaran expresamente que para todos los efectos judiciales y otros que se puedan generar del presente contrato, se someten a la competencia de los Jueces y Tribunales de la Ciudad de Lima, señalando como sus domicilios reales los indicados en la introducción del presente de manera respectiva. Ante cualquier supuesto no previsto en el presente contrato, se aplicará de forma supletoria el Código Civil y demás normas del ordenamiento jurídico que resulten aplicables. Cualquier cambio de los domicilios indicados, deberá ser comunicado, vía carta notarial, con una antelación de cinco (05) días hábiles para que surta efecto frente a las demás partes. En caso no se realice la comunicación de cambio de domicilio, toda notificación realizada a los domicilios declarados se entenderá como válida y surtirán todos sus efectos desde la fecha de su notificación.

Sírvase Señor Notario, agregar las cláusulas de Ley y cursar los partes al Registro de Predios de Lima.

Lima, 27 de marzo de 2026.



GRUPO INMOBILIARIO
VIDARIS S.A.C.
LA VENDEDORA



BEEYOND OCHO S.A.C.
LA COMPRADORA



ANDREA SANABRIA MONROE
ABOGADA
CAL N° 63456