

SEÑOR NOTARIO:

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD POR EJERCICIO DE OPCION DE COMPRA VENTA** (EL "**CONTRATO**"), QUE CELEBRAN:

DE UNA PARTE, EN CALIDAD DE COPROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES OBJETO DE VENTA Y VENDEDORES:

▪ LAS SIGUIENTES PERSONAS NATURALES (EN ADELANTE, DE FORMA CONJUNTA, "**LOS VENDEDORES 1**"):

- **FEDERICO GUILLERMO DE CÁRDENAS ROMERO**, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 41565905 DE ESTADO CIVIL CASADO;
- **INÉS CLARISA ROMERO BIDEGARAY**, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 07212877 DE ESTADO CIVIL VIUDA, REPRESENTADA POR FEDERICO GUILLERMO DE CÁRDENAS ROMERO, SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA REGISTRAL NO. 14277414 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA;
- **MARIANA ISABEL DE CÁRDENAS ROMERO**, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 43538177 DE ESTADO CIVIL SOLTERA;
- **ISABEL MERCEDES DE CÁRDENAS MARTÍNEZ DE DE BELAUNDE**, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 07781908 DE ESTADO CIVIL CASADA;
- **MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS STAHL**, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 10316318 DE ESTADO CIVIL SOLTERO, DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR TERESA MARÍA DE CÁRDENAS STAHL, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 10609663, SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA REGISTRAL NO. 15067832 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA; Y,
- **TERESA MARÍA DE CÁRDENAS STAHL**, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 10609663 DE ESTADO CIVIL CASADA.

TODOS ELLOS CON DOMICILIO COMÚN PARA ESTOS EFECTOS EN AV. LOS CONQUISTADORES 1118, PISO 6, SAN ISIDRO, LIMA.

Y, LAS SIGUIENTES PERSONAS NATURALES (EN ADELANTE, DE FORMA CONJUNTA, "**LOS VENDEDORES 2**"):

- **FEDERICO GUILLERMO DE CÁRDENAS ROMERO**, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 41565905 DE ESTADO CIVIL CASADO;
- **INÉS CLARISA ROMERO BIDEGARAY**, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 07212877 DE ESTADO CIVIL VIUDA, REPRESENTADA POR FEDERICO GUILLERMO DE CÁRDENAS ROMERO, SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA REGISTRAL NO. 14177414 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA; Y,
- **MARIANA ISABEL DE CÁRDENAS ROMERO**, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 43538177 DE ESTADO CIVIL SOLTERA;

TODOS CON DOMICILIO COMÚN PARA ESTOS EFECTOS EN AV. LOS CONQUISTADORES 1118, PISO 6, SAN ISIDRO, LIMA.

LOS **VENDEDORES 1**, LOS **VENDEDORES 2** SERÁN DENOMINADOS, EN CONJUNTO Y CUANDO CORRESPONDA, LOS "**VENDEDORES**".

Y, DE LA OTRA PARTE, EN CALIDAD DE COMPRADOR Y ADQUIRENTE DE LOS INMUEBLES:

▪ **RS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.C.** CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES N° 20603520140, CON DOMICILIO EN CALLE PARAMONGA N° 291, OFICINA 201, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA

DE FORMA CONJUNTA POR SU GERENTE GENERAL, LA SEÑORA **ELISA ELIANA SUAREZ GRANADOS**, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 42391662, Y POR SU GERENTE DE PRODUCCIÓN EL SEÑOR **GABRIEL JOAQUÍN RODRIGUEZ UCEDA**, IDENTIFICADO DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 40195131, CONFORME A LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 14132708 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ **"EL COMPRADOR"**.

EL PRESENTE CONTRATO SE RIGE POR LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE DETALLAN EN LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

1.1. MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 05 DE JULIO DE 2019, OTORGADA POR EL NOTARIO PÚBLICO DE LIMA, DR. ALFREDO PAINO SCARPATI, LOS VENDEDORES Y OPTIMA PRANA S.A.C. CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES N° 20604877980 (EN ADELANTE, **"OPTIMA PRANA"**), CELEBRARON UN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA DE BIEN INMUEBLE, INSTRUMENTO AL QUE DENOMINAREMOS EN ADELANTE **"LA ESCRITURA DE OPCIÓN"**.

1.2. MEDIANTE LA ESCRITURA DE OPCIÓN, LOS VENDEDORES OTORGARON A FAVOR DE OPTIMA PRANA UNA OPCIÓN DE COMPRA PARA LA FUTURA ADQUISICIÓN, VÍA COMPRA, DE LOS PREDIOS QUE SE INDICAN A CONTINUACIÓN:

(I) **LOS PREDIOS 1:**

- a. DEPARTAMENTO N° 101.- PRIMER PISO, UBICADO EN AV. SAN FELIPE N° 531-533, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 40700684 DEL REGISTRO DE PREDIO DE LIMA; Y,
- b. DEPARTAMENTO N° 201.- SEGUNDO PISO, UBICADO EN AV. SAN FELIPE N° 531-533, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 40700692 DEL REGISTRO DE PREDIO DE LIMA (EN ADELANTE, CONJUNTAMENTE CON EL DETALLADO EN EL LITERAL A. PRECEDENTE DEL PRESENTE NUMERAL (I), LOS **"PREDIOS 1"**).

(II) **LOS PREDIOS 2:**

- a. DEPARTAMENTO N° 202.- SEGUNDO PISO, UBICADO EN AV. SAN FELIPE N° 531-533, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 40689036 DEL REGISTRO DE PREDIO DE LIMA.
- b. ESTACIONAMIENTO N° 1.- PRIMER PISO, UBICADO EN AV. SAN FELIPE N° 533, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 40689028 DEL REGISTRO DE PREDIO DE LIMA (EN ADELANTE, CONJUNTAMENTE CON EL DETALLADO EN EL LITERAL A. PRECEDENTE DEL PRESENTE NUMERAL (II), LOS **"PREDIOS 2"**).

LOS PREDIOS 1 Y LOS PREDIOS 2 SERÁN DENOMINADOS EN SU CONJUNTO Y CUANDO CORRESPONDA, **"LOS PREDIOS"**.

1.3. CON FECHA 13 DE DICIEMBRE DE 2019, LAS PARTES DE LA ESCRITURA DE OPCIÓN SUSCRIBIERON UNA PRIMERA ADENDA AL CONTRATO DE OPCIÓN, QUE FUE ELEVADA A

ESCRITURA PÚBLICA ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE LIMA, DR. ALFREDO PAINO SCARPATI, EN LA MISMA FECHA, A TRAVÉS DE LA CUAL SE AMPLIÓ EL PLAZO DE LAS OPCIONES DE COMPRA CONCEDIDAS SOBRE LOS PREDIOS EN VIRTUD DE LA ESCRITURA DE OPCIÓN, POR SEIS (06) MESES ADICIONALES, PLAZO QUE VENCERÍA EL 02 DE JULIO DE 2020.

- 1.4. CON FECHA 02 DE JULIO DE 2020, LAS PARTES DE LA ESCRITURA DE OPCIÓN SUSCRIBIERON UNA SEGUNDA ADENDA AL CONTRATO DE OPCIÓN, QUE FUE ELEVADA A ESCRITURA PÚBLICA ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE LIMA, DR. ALFREDO PAINO SCARPATI, EN LA MISMA FECHA, A TRAVÉS DE LA CUAL (I) SE AMPLIÓ EL PLAZO DE LAS OPCIONES DE COMPRA, CONCEDIDAS SOBRE LOS PREDIOS EN VIRTUD DE LA ESCRITURA DE OPCIÓN, CUYA NUEVA FECHA DE VENCIMIENTO PASÓ A SER EL 29 DE ENERO DE 2021; Y, (II) SE ESTABLECIERON NUEVAS CONDICIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LA CARGA (EMBARGO) QUE A LA FECHA PESABA SOBRE LOS PREDIOS 1.
- 1.5. CON FECHA 25 DE ENERO DE 2021, LAS PARTES DE LA ESCRITURA DE OPCIÓN SUSCRIBIERON UNA TERCERA ADENDA A DICHO CONTRATO, QUE FUE ELEVADA A ESCRITURA PÚBLICA ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE LIMA, DR. ALFREDO PAINO SCARPATI, CON FECHA 26 DE ENERO DE 2021, A TRAVÉS DE LA CUAL SE AMPLIÓ EL PLAZO DE LAS OPCIONES DE COMPRA CONCEDIDAS SOBRE LOS PREDIOS EN VIRTUD DE LA ESCRITURA DE OPCIÓN, CUYA NUEVA FECHA DE VENCIMIENTO PASÓ A SER EL 31 DE JULIO DE 2021.
- 1.6. EL CONTRATO DE OPCIÓN Y LAS ADENDAS AL CONTRATO DE OPCIÓN A LAS QUE HACEN REFERENCIA LOS NUMERALES PRECEDENTES HAN SIDO DEBIDAMENTE INSCRITAS EN CADA UNA DE LAS PARTIDAS REGISTRALES CORRESPONDIENTES A LOS PREDIOS.
- 1.7.A. CON FECHA 9 DE MAYO DE 2021, SE PRODUJO EL SENSIBLE FALLECIMIENTO DE **MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS MARTÍNEZ**, QUIEN A DICHA FECHA ERA UNO DE LOS COPROPIETARIOS DE LOS PREDIOS 1 Y, COMO TAL, UNO DE LOS OTORGANTES DE LAS OPCIONES DE COMPRA SOBRE DICHOS PREDIOS 1 Y PARTE DE LA ESCRITURA DE OPCIÓN; SIENDO SUS HEREDEROS DECLARADOS, CONFORME A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN SU TESTAMENTO OTORGANDO CON FECHA 16 DE JULIO DE 2009, ANTE NOTARIO PÚBLICO DE LIMA, DR. MANUEL NOYA DE LA PIEDRA, CUYA AMPLIACIÓN CONSTA INSCRITA EN LA PARTIDA REGISTRAL NO. 12343651 DEL REGISTRO DE TESTAMENTOS DE LIMA, LAS SIGUIENTES PERSONAS (EN ADELANTE, LA **"SUCESIÓN MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS MARTÍNEZ"**):
- (A) SU CÓNYUGE SUPÉRSTITE, TERESA MARÍA STAHL ROCA DE DE CÁRDENAS;
 - (B) SU HIJO, MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS STAHL; Y,
 - (C) SU HIJA, TERESA MARÍA DE CÁRDENAS STAHL.
- 1.7.B. CON FECHA 10 DE JUNIO DE 2021, SE PRODUJO EL SENSIBLE FALLECIMIENTO DE **TERESA MARÍA STAHL ROCA DE DE CÁRDENAS**, QUIEN FUERA A SU VEZ MIEMBRO DE LA SUCESIÓN MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS MARTÍNEZ; SIENDO SUS HEREDEROS DECLARADOS, CONFORME A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN SU TESTAMENTO OTORGADO CON FECHA 16 DE JULIO DE 2009, ANTE NOTARIO PÚBLICO DE LIMA, DR. MANUEL NOYA DE LA PIEDRA, INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL NO. 12343964 DEL REGISTRO DE TESTAMENTOS DE LIMA, SUS HIJOS EN COMÚN CON EL FINADO MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS MARTÍNEZ: (A) MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS STAHL Y (B) TERESA MARÍA DE CÁRDENAS STAHL, Y QUIENES EN MÉRITO A DICHO EVENTO CONSOLIDARON LAS ALÍCUOTAS DE PROPIEDAD QUE ANTERIORMENTE PERTENECIERON A MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS MARTÍNEZ.
- 1.8. CON FECHA 13 DE MAYO DE 2021 SE PRODUJO EL SENSIBLE FALLECIMIENTO DE **GONZALO RAFAEL DE CÁRDENAS MARTÍNEZ**, QUIEN A DICHA FECHA ERA UNO DE LOS COPROPIETARIOS DE LOS PREDIOS 1 Y, COMO TAL, UNO DE LOS OTORGANTES DE LAS OPCIONES DE COMPRA SOBRE DICHOS PREDIOS 1 Y PARTE DE LA ESCRITURA DE OPCIÓN; SIENDO SUS HEREDEROS,

CONFORME A LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA SUCESORIA, LAS SIGUIENTES PERSONAS (EN ADELANTE, LA "**SUCESIÓN GONZALO DE CÁRDENAS**"):

- (A) SU HERMANA, ISABEL MERCEDES DE CÁRDENAS DE DE BELAUNDE;
- (B) SUS SOBRINOS, EN REPRESENTACIÓN DE SU HERMANO PREMUERTO, FEDERICO RICARDO DE CÁRDENAS MARTÍNEZ: (I) FEDERICO GUILLERMO DE CÁRDENAS ROMERO Y (II) MARIANA ISABEL DE CÁRDENAS ROMERO; Y,
- (C) SUS SOBRINOS, EN REPRESENTACIÓN DE SU HERMANO PREMUERTO, MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS MARTÍNEZ: (I) MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS STAHL Y (II) TERESA MARÍA DE CÁRDENAS STAHL.

AL HABER FALLECIDO SIN HABER OTORGADO TESTAMENTO, LA SUCESIÓN GONZALO DE CÁRDENAS FUE TRAMITADA COMO SUCESIÓN INTESADA ANTE NOTARIA PÚBLICA DE LIMA, DRA. ROSALÍA MIRELLA MEJÍA ROSASCO VDA. DE ELÍAS, SIENDO INSCRITA EN EL ASIENTO A00001, RECTIFICADO POR EL ASIENTO A00002, DE LA PARTIDA REGISTRAL NO. 14752117 DEL REGISTRO DE SUCESIONES INTESADAS DE LIMA.

- 1.9. EN VISTA DE LOS ACONTECIMIENTOS DETALLADOS EN LOS NUMERALES PRECEDENTES Y ATENDIENDO A QUE EL PLAZO DE LA OPCIÓN DE COMPRA SOBRE LOS PREDIOS SE ENCONTRABA PRÓXIMA A VENCER, CON FECHA 30 DE JULIO DE 2021, LAS PARTES DE LA ESCRITURA DE OPCIÓN CELEBRARON UNA CUARTA ADENDA A EFECTOS DE (I) AMPLIAR EL PLAZO DE LAS OPCIONES DE COMPRA OTORGADAS SOBRE LOS PREDIOS; (II) REFLEJAR LA PARTICIPACIÓN DE LOS SUCESESORES DE MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS MARTÍNEZ Y GONZALO RAFAEL DE CÁRDENAS MARTÍNEZ, CON MOTIVO DE SU FALLECIMIENTO; (III) ESTABLECER CIERTOS COMPROMISOS PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA SUCESIÓN GONZALO DE CÁRDENAS Y (IV) MODIFICAR LAS DISPOSICIONES VINCULADAS AL PAGO DEL PRECIO POR LOS PREDIOS UNA VEZ EJERCIDA LA OPCIÓN POR LA OPTANTE.

EN VIRTUD DE LA REFERIDA CUARTA ADENDA, LA NUEVA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA OPCIÓN DE COMPRA SOBRE LOS PRECIOS PASO A SER AQUEL DIA QUE SEA 180 DÍAS CALENDARIOS POSTERIOR AL DÍA SIGUIENTE DE INSCRITA LA REFERIDA ADENDA EN REGISTROS PÚBLICOS (INSCRIPCIÓN QUE TUVO LUGAR EL 27 DE JUNIO DE 2022).

- 1.10. MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2022 OTORGADA ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE LIMA, DR. ALFREDO PAINO SCARPATI, LAS PARTES CELEBRARON UNA ADENDA DE MODIFICACIÓN Y RATIFICACIÓN DE LA ESCRITURA DE OPCIÓN, AMPLIACIÓN DE PLAZO DE OPCIÓN DE COMPRA Y CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL, LA QUE A LA FECHA DEL PRESENTE CONTRATO SE ENCUENTRA PENDIENTE DE INSCRIPCIÓN EN LAS PARTIDAS REGISTRALES CORRESPONDIENTES A LOS PREDIOS. A TRAVÉS DE DICHO INSTRUMENTO, ENTRE OTRAS DISPOSICIONES, EL COMPRADOR ASUMIÓ LA POSICIÓN CONTRACTUAL DE ÓPTIMA PRANA EN LA ESCRITURA DE OPCIÓN Y, CON ELLO, ADQUIRIÓ LA CALIDAD DE OPTANTE (Y CON ELLO EL DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA SOBRE LOS PREDIOS) BAJO LA ESCRITURA DE OPCIÓN Y SE AMPLIÓ EL PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA HASTA EL 31 DE ENERO DEL 2023.

CLÁUSULA SEGUNDA: EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO SE DEJA CONSTANCIA DE Y SE PROCEDE A FORMALIZAR EL EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCION DE COMPRA VENTA POR PARTE DEL COMPRADOR RESPECTO DE LOS PREDIOS, CONFORME A LO PACTADO EN LA ESCRITURA DE OPCIÓN Y SUS RESPECTIVAS ADENDAS, ACUERDOS COMPLEMENTARIOS Y MODIFICATORIOS Y CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DESCRITAS EN LA CLÁUSULA PRIMERA PRECEDENTE.

CLÁUSULA TERCERA: ADQUISICIÓN DE LOS PREDIOS, PAGO DE PRECIO, FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA Y ENTREGA DE LOS INMUEBLES

3.1 MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO, SE DEJA CONSTANCIA DEL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA VENTA POR EL COMPRADOR A CAMBIO DEL PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN TOTAL PACTADA DE **US\$ 750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA DE OPCIÓN (EN ADELANTE, EL "**PRECIO**").

3.2 EL PRECIO QUEDA ASIGNADO ENTRE LOS PREDIOS SEGÚN SE DETALLA A CONTINUACIÓN:

(I) DEPARTAMENTO N° 101.- PRIMER PISO, UBICADO EN AV. SAN FELIPE N° 531-533, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 40700684 DEL REGISTRO DE PREDIO DE LIMA, **VALORIZADO EN US\$ 389,100.00 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.**

(II) DEPARTAMENTO N° 201.- SEGUNDO PISO, UBICADO EN AV. SAN FELIPE N° 531-533, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 40700692 DEL REGISTRO DE PREDIO DE LIMA, **VALORIZADO EN US\$ 114,600.00 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.**

(II) DEPARTAMENTO N° 202.- SEGUNDO PISO, UBICADO EN AV. SAN FELIPE N° 531-533, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 40689036 DEL REGISTRO DE PREDIO DE LIMA, **VALORIZADO EN US\$ 236,225.00 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.**

(IV) ESTACIONAMIENTO N° 1.- PRIMER PISO, UBICADO EN AV. SAN FELIPE N° 533, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 40689028 DEL REGISTRO DE PREDIO DE LIMA, **VALORIZADO EN US\$ 10,075.00 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.**

3.3 EL PRECIO ES CANCELADO POR LA COMPRADORA A FAVOR DE LOS VENDEDORES, DE LA SIGUIENTE MANERA:

(a) MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 05 DE JULIO DE 2019, OTORGADA POR EL NOTARIO PÚBLICO DE LIMA, DR. ALFREDO PAINO SCARPATI FUE SUSCRITA LA ESCRITURA DE OPCIÓN, MOMENTO EN EL CUAL SE REALIZÓ EL PAGO DE **US\$ 50,000.00 (CINCUENTA MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)** A LOS VENDEDORES.

(b) EL SALDO DEL PRECIO SERÁ PAGADO MEDIANTE LA ENTREGA DE DOS CHEQUES DE GERENCIA, BANCARIOS NO NEGOCIABLES EMITIDOS, POR EXPRESA INSTRUCCIÓN DE LOS VENDEDORES, A LA ORDEN DE **ISABEL MERCEDES DE CÁRDENAS MARTINEZ DE BELAUNDE** (EN ADELANTE, LOS "**CHEQUES**"), LOS MISMOS QUE SUMADOS AL REFERIDO EN EL PUNTO ANTERIOR COMPLETAN EL PRECIO Y SE ENTREGARAN CONFORME AL DETALLE SIGUIENTE:

(i) EL PRIMER CHEQUE

ES POR LA SUMA DE **US\$ 430,000.00 (CUATROCIENTOS TREINTA MIL Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)** EL QUE SERÁ ENTREGADO A LOS VENDEDORES A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA, OTORGÁNDOLE EFECTOS CANCELATORIOS A LA SUMA INDICADA, SIN MAS CONSTANCIA DE ELLO QUE LA FIRMA DE LAS PARTES PUESTAS AL PIE DEL PRESENTE DOCUMENTO; LUEGO DE LO CUAL LO DEJARÁN EN CUSTODIA, SEGÚN CONSTA EN CARTA DE

COMISIÓN DE CONFIANZA DE IGUAL FECHA QUE EL PRESENTE CONTRATO, A USTED, SEÑOR NOTARIO, DE FORMA SIMULTÁNEA A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

EL CHEQUE REFERIDO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR DEBERÁ SER ENTREGADO A LA SEÑORA ISABEL MERCEDES DE CÁRDENAS MARTINEZ DE DE BELAUNDE, POR EXPRESA INSTRUCCIÓN DE LOS VENEDORES OTORGADA MEDIANTE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, CONTRA LA INSCRIPCIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL GENERADO POR LA PRESENTE COMPRAVENTA EN LA PARTIDA DE LOS PREDIOS.

- (i) EL SEGUNDO CHEQUE ES POR LA SUMA DE **US\$ 270,000.00** (DOSCIENTOS SETENTA MIL Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) MEDIANTE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO QUE SE VIENE GESTIONANDO CON EL BANCO INTERBANK, PRÉSTAMO HIPOTECARIO QUE A LA FECHA SE ENCUENTRA APROBADO POR EL BANCO.

EL CHEQUE REFERIDO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR DEBERÁ SER ENTREGADO POR EL COMPRADOR, BAJO FE NOATRIAL, A LA SEÑORA ISABEL MERCEDES DE CÁRDENAS MARTINEZ DE DE BELAUNDE, POR EXPRESA INSTRUCCIÓN DE LOS VENEDORES OTORGADA MEDIANTE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, CONTRA LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE SE ORIGINE DEL PRESENTE CONTRATO POR TODOS LOS VENEDORES.

- 3.4 LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO SE OBLIGAN A OTORGAR Y SUSCRIBIR LA ESCRITURA PÚBLICA QUE ORIGINE ESTA MINUTA, EN UN PLAZO DE 60 DÍAS HÁBILES DESDE SUSCRITO EL PRESENTE DOCUMENTO, MODIFICANDO EL PLAZO PACTADO PARA TALES EFECTOS EN LA ADENDA DE MODIFICACIÓN Y RATIFICACIÓN DE LA ESCRITURA DE OPCIÓN, AMPLIACIÓN DE PLAZO DE OPCIÓN DE COMPRA Y CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL QUE CONSTA POR ESCRITURA PÚBLICA DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2022, A QUE SE REFIERE EL NUMERAL 1.10. ANTERIOR.

VENCIDO ESTE PLAZO LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO PODRÁN RENOVAR DE FORMA AUTOMÁTICA ESTE PLAZO, SIEMPRE QUE CONSTE POR ESCRITO.

- 3.5 SE DEJA ESTABLECIDO QUE PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NO DEBERÁN EXISTIR TÍTULOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN EN LAS PARTIDAS DE LOS PREDIOS.

- 3.6 EN ESE SENTIDO, PRODUCIDO EL EJERCICIO DE LA OPCION DE COMPRA QUE SE FORMALIZA MEDIANTE LA SUSCRIPCIÓN EL PRESENTE CONTRATO, LOS PREDIOS QUEDAN TRANSFERIDOS EN PROPIEDAD MEDIANTE COMPRAVENTA A FAVOR DEL COMPRADOR, QUIEN LOS ADQUIERE Y SE CONSTITUYE EN SU ÚNICO Y EXCLUSIVO PROPIETARIO.

CLÁUSULA CUARTA: DIVISIÓN Y PARTICIÓN PARCIAL DE MASA HEREDITARIA

POR MEDIO DEL PRESENTE CONTRATO, LOS MIEMBROS DE (I) LA SUCESIÓN MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS MARTÍNEZ (IDENTIFICADOS EN EL NUMERAL 1.7.A DEL PRESENTE CONTRATO), (II) LA SUCESIÓN TERESA MARÍA STAHL ROCA DE CÁRDENAS (IDENTIFICADOS EN EL NUMERAL 1.7.A DEL PRESENTE CONTRATO), (III) LA SUCESIÓN GONZALO DE CÁRDENAS (IDENTIFICADOS EN EL NUMERAL 1.8 DEL PRESENTE CONTRATO) Y (IV) LA SUCESIÓN DE FEDERICO RICARDO DE CÁRDENAS MARTÍNEZ (CUYOS MIEMBROS SON LOS VENEDORES 2), PROCEDEN A LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN PARCIAL DE LA PORCIÓN DEL PRECIO QUE CORRESPONDE A LAS ALÍCUOTAS DE PROPIEDAD (ACCIONES Y DERECHOS) QUE FUERAN DE TITULARIDAD Y POR ENDE, TRANSMITIDOS A FAVOR DE SU RESPECTIVA SUCESIÓN.

EN VIRTUD DEL REFERIDO ACUERDO, LOS VENDEDORES DEJAN CONSTANCIA DE QUE, COMO EFECTO DE LOS MÚLTIPLES ACUERDOS DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN ENTRE LOS VENDEDORES, EN TANTO MIEMBROS DE LAS SUCESIONES QUE DIERAN LUGAR A LA COPROPIEDAD DE LOS PREDIOS, EL PRECIO QUE CORRESPONDE A CADA UNO DE LOS VENDEDORES RESPECTO DE CADA UNO DE LOS PREDIOS ES EL QUE SE DETALLA EN EL ANEXO 1 DEL PRESENTE CONTRATO.

CADA UNO DE LOS VENDEDORES, EN TANTO INTEGRANTE DE LA SUCESIÓN EN LA QUE TENGA CALIDAD DE HEREDERO, DECLARA QUE EL PACTO CONTENIDO EN LA PRESENTE CLÁUSULA CONSTITUYE UNA DIVISIÓN Y PARTICIÓN PARCIAL CELEBRADA DE COMÚN ACUERDO CON SUS DEMÁS COHEREDEROS Y QUE CUALQUIER DIFERENCIA ARITMÉTICA O DE VALOR QUE PUEDA EXISTIR EN LA PRESENTE DIVISIÓN Y PARTICIÓN SERÁ COMPENSADA CON CARGO A LOS DEMÁS BIENES QUE CONFORMEN LA MASA HEREDITARIA DE LA SUCESIÓN O SUCESIONES A LAS QUE DICHO VENDEDOR PERTENECE.

CLÁUSULA QUINTA: ACUERDO INTEGRAL

LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE ESTE CONTRATO CONSTITUYE EL ACUERDO DEFINITIVO ENTRE LAS PARTES, EN TAL SENTIDO, SUSTITUYE CUALQUIER ACUERDO VERBAL O ESCRITO PREVIAMENTE CELEBRADO ENTRE ELLAS RESPECTO A SU CONTENIDO Y/O MATERIA.

CLÁUSULA SEXTA: CLÁUSULA AD CORPUS

LAS PARTES ACUERDAN QUE LA PRESENTE COMPRA - VENTA SE EFECTÚA AD CORPUS, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1577 DEL CÓDIGO CIVIL, DECLARANDO AMBAS PARTES QUE ENTRE EL BIEN INMUEBLE QUE SE VENDE Y EL PRECIO PACTADO EXISTE JUSTA EQUIVALENCIA, POR LO QUE DE HABER ALGUNA DIFERENCIA DE MÁS O DE MENOS, SE HACEN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A TODA ACCIÓN, EXCEPCIÓN Y PLAZOS QUE PUEDAN INTERPONER PARA INVALIDAR LOS EFECTOS LEGALES DE ÉSTA COMPRAVENTA, TODA VEZ QUE LA MISMA SE REALIZA EN FORMA DEFINITIVA.

CLÁUSULA SÉPTIMA: AUSENCIA DE CARGAS Y GRAVÁMENES

LOS VENDEDORES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE SOBRE LOS PREDIOS MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, NO PESA CARGA, GRAVAMEN, NI MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL ALGUNA QUE LIMITE O RESTRINJA EL DERECHO DE PROPIEDAD, OBLIGÁNDOSE ADEMÁS AL SANEAMIENTO CONFORME A LEY. LOS VENDEDORES SE OBLIGAN A SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS QUE SEAN RAZONABLEMENTE NECESARIOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN SUNARP DE LA PRESENTE COMPRA VENTA A FAVOR **DEL COMPRADOR**. CORRESPONDERÁ AL COMPRADOR EFECTUAR LOS PAGOS DE LOS DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES CORRESPONDIENTES PARA OBTENER LA INSCRIPCIÓN DE SU COMPRA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS.

CLÁUSULA OCTAVA: CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

LOS VENDEDORES DECLARAN QUE, A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO ESTÁN AL DÍA EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y MUNICIPALES RESPECTO DEL INMUEBLE MATERIA DE TRANSFERENCIA. ASIMISMO, SE OBLIGAN A MÁS TARDAR, AL MOMENTO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA A ENTREGAR AL COMPRADOR LOS ÚLTIMOS RECIBOS DE LUZ, AGUA, Y DEMÁS SERVICIOS DEBIDAMENTE CANCELADOS, ADEMÁS DEL ORIGINAL O COPIA LEGALIZADA DEL HR, PU Y COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO 2022.

LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO CONVIENEN QUE EN CASO LA PRESENTE MINUTA NO LLEGUE A SUSCRIBIRSE EN DICIEMBRE 2022, SINO DE FORMA POSTERIOR, EL IMPUESTO PREDIAL Y ARBITRIOS CORRESPONDIENTES A LOS PREDIOS POR EL PERIODO 2023 SERÁ DE CARGO Y CUENTA EXCLUSIVA DEL COMPRADOR, TENIENDO PLENO CONOCIMIENTO QUE LAS HOJAS PU Y HR DEL IMPUESTO PREDIAL 2023 SON EMITIDOS POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL CORRESPONDIENTE HACIA FEBRERO DEL AÑO 2023.

LAS PARTES, EN CASO CORRESPONDA, SE OBLIGAN A PAGAR:

- EL IMPUESTO DE ALCABALA QUE GRAVA LA TRANSFERENCIA DE LOS PREDIOS OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, EL MISMO QUE SERÁ ASUMIDO POR EL COMPRADOR CONFORME A LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL.
- EL IMPUESTO A LA RENTA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA SERÁ ASUMIDO POR LOS VENDEDORES CONFORME A LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA.

DE IGUAL FORMA, LOS VENDEDORES DECLARAN QUE A LA FECHA HAN CUMPLIDO CON CANCELAR EL IMPUESTO PREDIAL Y ARBITRIO CORRESPONDIENTES A LOS PREDIOS POR EL AÑO 2022, DEBIENDO EL COMPRADOR REALIZAR EL CARGO DE LA PROPIEDAD ANTE EL REGISTRO DE CONTRIBUYENTES DE LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA DE LA POSESIÓN

LOS VENDEDORES SE COMPROMETEN A ENTREGAR LA POSESIÓN EFECTIVA DE LOS PREDIOS A FAVOR DEL COMPRADOR, AL MOMENTO DE LA CANCELACIÓN TOTAL DEL PRECIO A SU FAVOR, ES DECIR DE FORMA SIMULTÁNEA A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE.

EL COMPRADOR DECLARA QUE SU FIRMA PUESTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE ES EVIDENCIA SUFICIENTE DE QUE LOS PREDIOS HAN SIDO ENTREGADOS POR LOS VENDEDORES Y DE QUE EL COMPRADOR LOS HA SIDO RECIBIDO A SU ENTERA SATISFACCIÓN, EXPRESANDO SU TOTAL CONFORMIDAD CON LA RECEPCIÓN DE LOS MISMOS Y SIN DERECHO A RECLAMO ALGUNO CONTRA LOS VENDEDORES.

CLÁUSULA DÉCIMA: PARTES SOFISTICADAS

AMBAS PARTES MANIFIESTAN DE MANERA LIBRE Y VOLUNTARIA QUE SE CONOCEN MUTUAMENTE Y QUE LA ETAPA DE NEGOCIACIÓN HA SIDO LLEVADA A CABO CON ANTERIORIDAD A LA INTERVENCIÓN DEL ABOGADO QUE REDACTA EL DOCUMENTO Y QUE CUMPLE CON RECOGER LA VOLUNTAD DE LAS PARTES CONTRATANTES, ADEMÁS DECLARAN QUE EN LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO NO HA MEDIADO DOLO, ERROR, LESIÓN O VIOLENCIA QUE PUDIERA INVALIDARLO, ASUMIENDO LOS CONTRATANTES LA RESPONSABILIDAD TOTAL DE LOS EFECTOS Y CONSECUENCIAS DEL PRESENTE ACTO.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: GASTOS

TODOS LOS GASTOS QUE DERIVEN DE LA PRESENTE MINUTA Y SU ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA, ASÍ COMO LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL, SON DE CARGO Y CUENTA EXCLUSIVA DEL COMPRADOR.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE

EN TODO LO NO PREVISTO POR LAS PARTES EN EL PRESENTE CONTRATO, QUEDA PLENAMENTE ESTABLECIDO QUE SERÁN DE APLICACIÓN EN FORMA SUPLETORIA, LAS NORMAS CONTENIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE Y DEMÁS NORMAS DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: JURISDICCIÓN

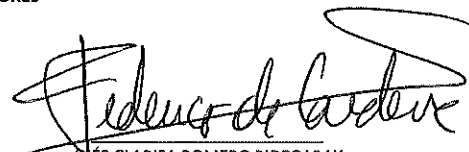
PARA TODO LO RELACIONADO CON EL FIEL CUMPLIMIENTO DE LAS CLÁUSULAS DE ESTA MINUTA, LAS PARTES ACUERDAN SOMETERSE A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE LIMA, RENUNCIANDO AL FUERO DE SUS DOMICILIOS Y SEÑALANDO COMO TALES LOS CONSIGNADOS EN LA INTRODUCCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LO QUE FUERA DE LEY Y PASE LOS PARTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE CORRESPONDIENTE PARA SU RESPECTIVA INSCRIPCIÓN.

LIMA, 18 DE ENERO DEL 2023

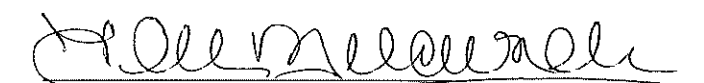
LOS VENDEDORES


FEDERICO GUILLERMO DE CÁRDENAS ROMERO
DNI N.º 41565905

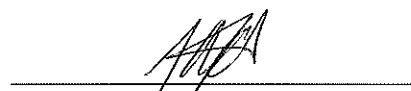

INÉS CLARISA ROMERO BIDEGARAY
DNI N.º 07212877
P: FEDERICO GUILLERMO DE CÁRDENAS ROMERO
DNI N.º 41565905


LILIANA MILAGROS GUZMÁN RUGNA
ABOGADA
Reg. C.A.L. 42156


MARIANA ISABEL CÁRDENAS ROMERO
DNI N.º 43538177


ISABEL MERCEDES DE CÁRDENAS MARTÍNEZ DE DE BELAUNDE
DNI N.º 07781908


MIGUEL ALBERTO DE CÁRDENAS STAHL
DNI N.º 10316318
P: TERESA MARIA DE CARDENAS STAHL
DNI N.º 10609663


TERESA MARIA DE CARDENAS STAHL
DNI N.º 10609663

EL COMPRADOR


RS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.C


RS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.C

ANEXO 1

Distribución del Precio entre los Vendedores considerando las alícuotas de su propiedad sobre cada uno de los Predios y las divisiones y particiones efectuadas

DEPARTAMENTO N° 101.- PRIMER PISO, UBICADO EN AV. SAN FELIPE N° 531-533, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA PARTIDA REGISTRAL N° 40700684 DEL REGISTRO DE PREDIO DE LIMA		
Copropietario	Porcentaje	Precio (en US\$)
Isabel Mercedes de Cárdenas Martínez	33.335 %	129,700.00
Federico Guillermo de Cárdenas Romero	13.335 %	51,880.00
Inés Clarisa Romero Bidegaray	6.665 %	25,940.00
Mariana Isabel de Cárdenas Romero	13.335 %	51,880.00
Teresa María de Cárdenas Stahl	16.665 %	64,850.00
Miguel Alberto de Cárdenas Stahl	16.665 %	64,850.00
TOTAL	100.00%	389,100.00

DEPARTAMENTO N° 201.- SEGUNDO PISO, UBICADO EN AV. SAN FELIPE N° 531-533, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA PARTIDA REGISTRAL N° 40700692 DEL REGISTRO DE PREDIO DE LIMA		
Copropietario	Porcentaje	Precio (en US\$)
Isabel Mercedes de Cárdenas Martínez	33.335 %	38,200.00
Federico Guillermo de Cárdenas Romero	13.335 %	15,280.00
Inés Clarisa Romero Bidegaray	6.665 %	7,640.00
Mariana Isabel de Cárdenas Romero	13.335 %	15,280.00
Teresa María de Cárdenas Stahl	16.665 %	19,100.00
Miguel Alberto de Cárdenas Stahl	16.665 %	19,100.00
TOTAL	100.00%	114,600.00

DEPARTAMENTO N° 202.- SEGUNDO PISO, UBICADO EN AV. SAN FELIPE N° 531-533, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA PARTIDA REGISTRAL N° 40689036 DEL REGISTRO DE PREDIO DE LIMA		
Copropietario	Porcentaje	Precio (en US\$)
Inés Clarisa Romero Bidegaray	33.34%	78,757.415
Federico Guillermo de Cárdenas Romero	33.33%	78,733.7925
Mariana Isabel de Cárdenas Romero	33.33%	78,733.7925
TOTAL	100.00%	236,225.00

ESTACIONAMIENTO N° 1.- PRIMER PISO, UBICADO EN AV. SAN FELIPE N° 533, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA PARTIDA REGISTRAL N° 40689028 DEL REGISTRO DE PREDIO DE LIMA		
Copropietario	Porcentaje	Precio (en US\$)
Inés Clarisa Romero Bidegaray	33.34%	3,359.005
Federico Guillermo de Cárdenas Romero	33.33%	3,357.9975
Mariana Isabel de Cárdenas Romero	33.33%	3,357.9975
TOTAL	100.00%	10,075.00