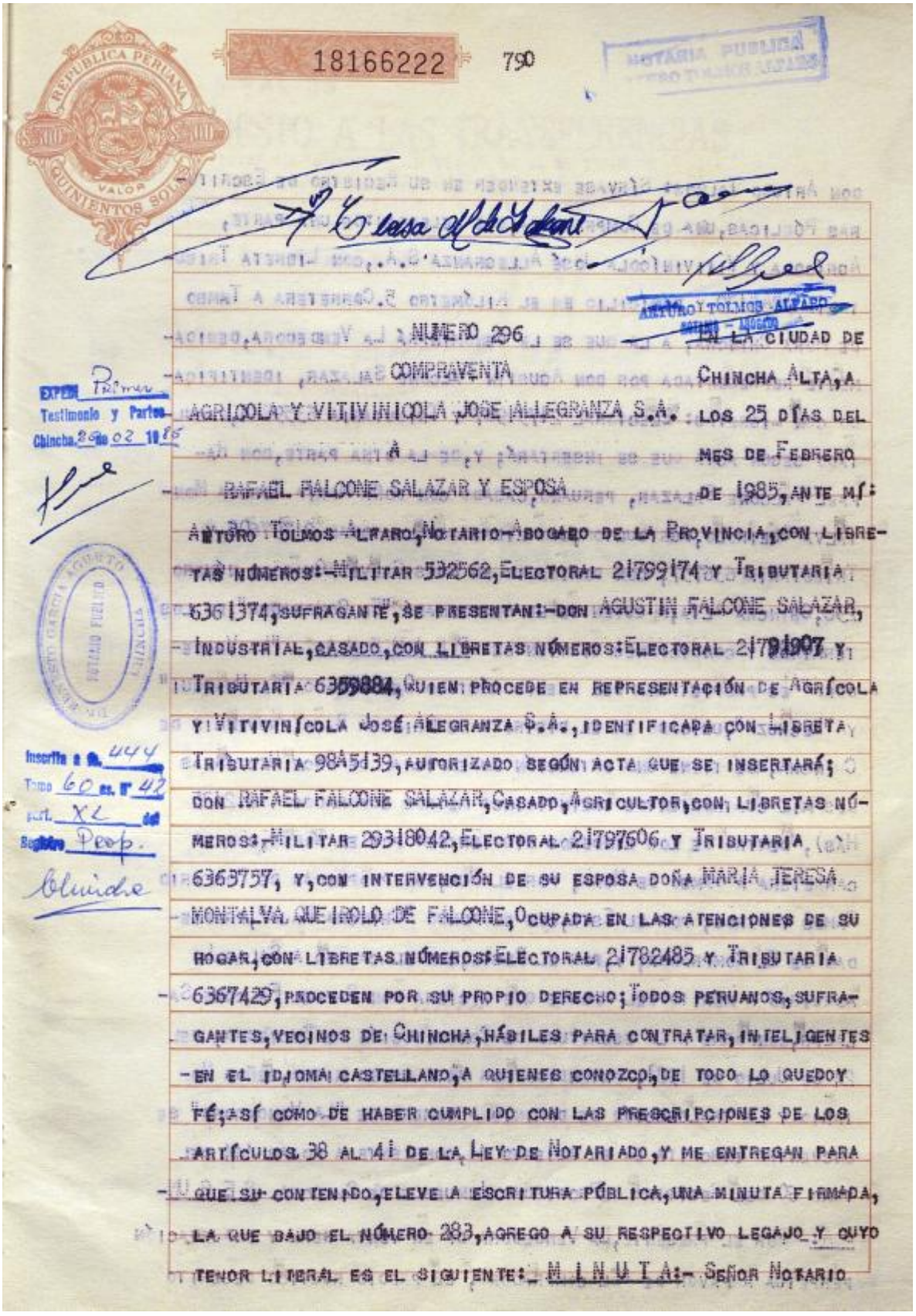
Firmado digitalmente por: DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald Enrique FAU 20452393817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/08/2026 14:32:28-0500



A 18166222 790

NUMERO 296

COMPRAVENTA

AGRICOLA Y VITIVINICOLA JOSE ALLEGRANZA S.A.

RAFAEL FALCONE SALAZAR Y ESPOSA

EXPEDIDO Primero
Testimonio y Partes
Chincha 28 de 02 1985

Inscrito a fs. 444
Tomo 60 ec. N° 42
pert. XL del
Registro Prop.

EN LA CIUDAD DE CHINCHA ALTA, A LOS 25 DIAS DEL MES DE FEBRERO DE 1985, ANTE MI: ARTURO TOLMOS ALFARO, NOTARIO-ABOGADO DE LA PROVINCIA, CON LIBRETAS NUMEROS:-MILITAR 532562, ELECTORAL 21799174 Y TRIBUTARIA 6361374, SUFRAGANTE, SE PRESENTAN:-DON AGUSTIN FALCONE SALAZAR, INDUSTRIAL, CASADO, CON LIBRETAS NUMEROS: ELECTORAL 21791907 Y TRIBUTARIA 6359884, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE AGRICOLA Y VITIVINICOLA JOSE ALLEGRANZA S.A., IDENTIFICARA CON LIBRETA TRIBUTARIA 98A5139, AUTORIZADO SEGUN ACTA QUE SE INSERTARA; DON RAFAEL FALCONE SALAZAR, CASADO, AGRICULTOR, CON LIBRETAS NUMEROS: MILITAR 29318042, ELECTORAL 21797506 Y TRIBUTARIA 6363757, Y, CON INTERVENCION DE SU ESPOSA DOÑA MARIA TERESA MONTALVA QUEIROLO DE FALCONE, OCUPADA EN LAS ATENCIONES DE SU HOGAR, CON LIBRETAS NUMEROS: ELECTORAL 21782485 Y TRIBUTARIA 6367429, PROCEDEN POR SU PROPIO DERECHO; TODOS PERUANOS, SUFRAGANTES, VECINOS DE CHINCHA, HABILES PARA CONTRATAR, INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, A QUIENES CONOZCO, DE TODO LO QUE DOY FE; ASI COMO DE HABER CUMPLIDO CON LAS PRESCRIPCIONES DE LOS ARTICULOS 38 AL 41 DE LA LEY DE NOTARIADO, Y ME ENTREGAN PARA QUE SU CONTENIDO, ELEVE A ESCRITURA PUBLICA, UNA MINUTA FIRMADA, LA QUE BAJO EL NUMERO 283, AGREGO A SU RESPECTIVO LEGAJO Y CUYO TENOR LITERAL ES EL SIGUIENTE: MINUTA:- SEÑOR NOTARIO

Firmado digitalmente por:
DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald
Enrique FAU 20452393817 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 18/08/2026 14:32:38-0500

DON ARTURO TOLMOS: SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN: DE UNA PARTE, AGRÍCOLA Y VITIVINÍCOLA JOSÉ ALLEGRANZA S.A., CON LIBRETA TRIBUTARIA 98A5139 Y DOMICILIO EN EL KILÓMETRO 5. CARRETERA A TAMBO DE MORA CHINCHA, A LA QUE SE LE DENOMINARÁ LA VENDEDORA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR DON AGUSTIN FALCONE SALAZAR, IDENTIFICADO CON LIBRETAS: ELECTORAL 21791907 Y TRIBUTARIA 6359884, FACULTADO SEGÚN ACTA QUE SE INSERTARÁ; Y, DE LA OTRA PARTE, DON RAFAEL FALCONE SALAZAR, PERUANO, CASADO CON DOÑA MARÍA TERESA MONTALVA QUEIROLO, AGRICULTOR, CON LIBRETAS: ELECTORAL 21797606 Y TRIBUTARIA 636757, CON DOMICILIO EN LUIS GALVEZ CHIPOCO NÚMERO 298, CHINCHA ALTA, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ "EL COMPRADOR"; EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: PRIMERA.- "LA VENDEDORA" ES PROPIETARIA DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "EL HUANGUI" Y "LECHUZA", UBICADO EN EL DISTRITO DE CHINCHA BAJA, PROVINCIA DE CHINCHA, QUE TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE DOCE HECTÁREAS DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTICINCO METROS CUADRADOS (12.2435 Has), DENTRO DE LOS LINDEROS SIGUIENTES: POR EL NORTE, CON LA CARRETERA A TAMBO DE MORA; POR EL SUR, CON PROPIEDAD DE PORFIRIO RAMOS Y OTROS; POR EL ESTE, CON EL FUNDO "CHINCHA BAJA", PROPIEDAD DE EL COMPRADOR; Y, POR EL OESTE, CON EL CAMINO A BALAO. LO ADQUIRIÓ A MÉRITO DEL APORTE QUE HICIERA DON RAFAEL FALCONE SALAZAR, CONFORME A LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD, DEL 24 DE JULIO DE 1981, EXTENDIDA POR ANTE USTED MISMO, SEÑOR NOTARIO Y LA TRALSBSCIÓN DE DOMINIO A NOMBRE DE "LA VENDEDORA" SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL ASIENTO 41, CORRIENTE A FOJAS 444 DEL TOMO 60 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE CHINCHA.- SEGUNDA:- POR EL PRESENTE, LA VENDEDORA DÁ EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPÉTUA A FAVOR DE "EL COMPRADOR", EL PREDIO RÚSTICO DESCRITO

Firmado digitalmente por: DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald Enrique FAU 20452393817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/08/2026 14:32:49-0500

A 18166220 791

EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE; LA COMPRAVENTA COMPRENDE TODAS LAS ENTRADAS, SALIDAS, AIRES, USOS, COSTUMBRE, SERVIDUMBRES, DERECHOS DE REGADÍO Y EN GENERAL TODO AQUELLO QUE, DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.- TERCERA:- LA VENDEDORA DECLARA EXPRESAMENTE QUE SOBRE EL INMUEBLE QUE TRANSFIERE POR ESTE DOCUMENTO, NO PESA NINGÚN ACTO, CONTRATO, GRAVÁMEN, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE SU DERECHO DE LIBRE DISPOSICIÓN, OBLIGÁNDOSE AL SANEAMIENTO EN CASO DE EVICCIÓN.- CUARTA.- EL PRECIO, PACTADO DE COMÚN ACUERDO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES, ES LA SUMA DE VEINTICINCO MILLONES CIENTO TREINTISEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTICUATRO SOLES ORO (S/ 25'136,244.00) QUE SE PAGARÁ A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA, SIN MÁS RECIBO QUE LA SUSCRIPCIÓN DE ELLA POR PARTE DE LA VENDEDORA.- QUINTA.- LOS OTORGANTES DECLARAN: QUE ENTRE EL VALOR DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTA COMPRAVENTA Y EL PRECIO QUE SE PAGA POR ÉL, EXISTE LA MÁS JUSTA EQUIVALENCIA, POR LO QUE RENUNCIAN EXPRESAMENTE A CUALQUIER ACCIÓN O EXCEPCIÓN QUE PUDIERA FAVORECERLOS POR ESTE CONCEPTO Ó OTROS Y QUE TIENDAN A INVALIDAR ESTE CONTRATO, EN EL QUE NO EXISTE ERROR, LESIÓN, DOLO, FRAUDE, SIMULACIÓN O CUALQUIER OTRA CAUSAL DE NULIDAD; HACIÉNDOSE MUTUA Y RECÍPROCA DONACIÓN DE CUALQUIER DIFERENCIA QUE PUDIERA EXISTIR, Y QUE EN ESTE MOMENTO NO PERCIBEN.- SEXTA.- LAS PARTES SE SOLIDARIZAN EN EL PAGO DEL IMPUESTO AL VALOR DEL PATRIMONIO PREDIAL, ASÍ COMO EN EL DE CUALQUIER OTRO TRIBUTO MUNICIPAL O FISCAL, CÁNON, DERECHO DE BEGANTES, QUE PUEDA ESTAR PENDIENTE DE PAGO, AUNQUE LA VENDEDORA DECLARA ESTAR AL DÍA SIN PERJUICIO DE DERECHO DE EL COMPRADOR A REPETIR DE LA VENDEDORA CUALQUIER PAGO QUE EFECTÚE POR LOS CONCEPTOS ANTES INDICADOS.- SETIMA.- EL PRESENTE CONTRATO ESTÁ AFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO DE

Firmado digitalmente por: DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald Enrique FAU 20452393817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/08/2026 14:32:56-0500

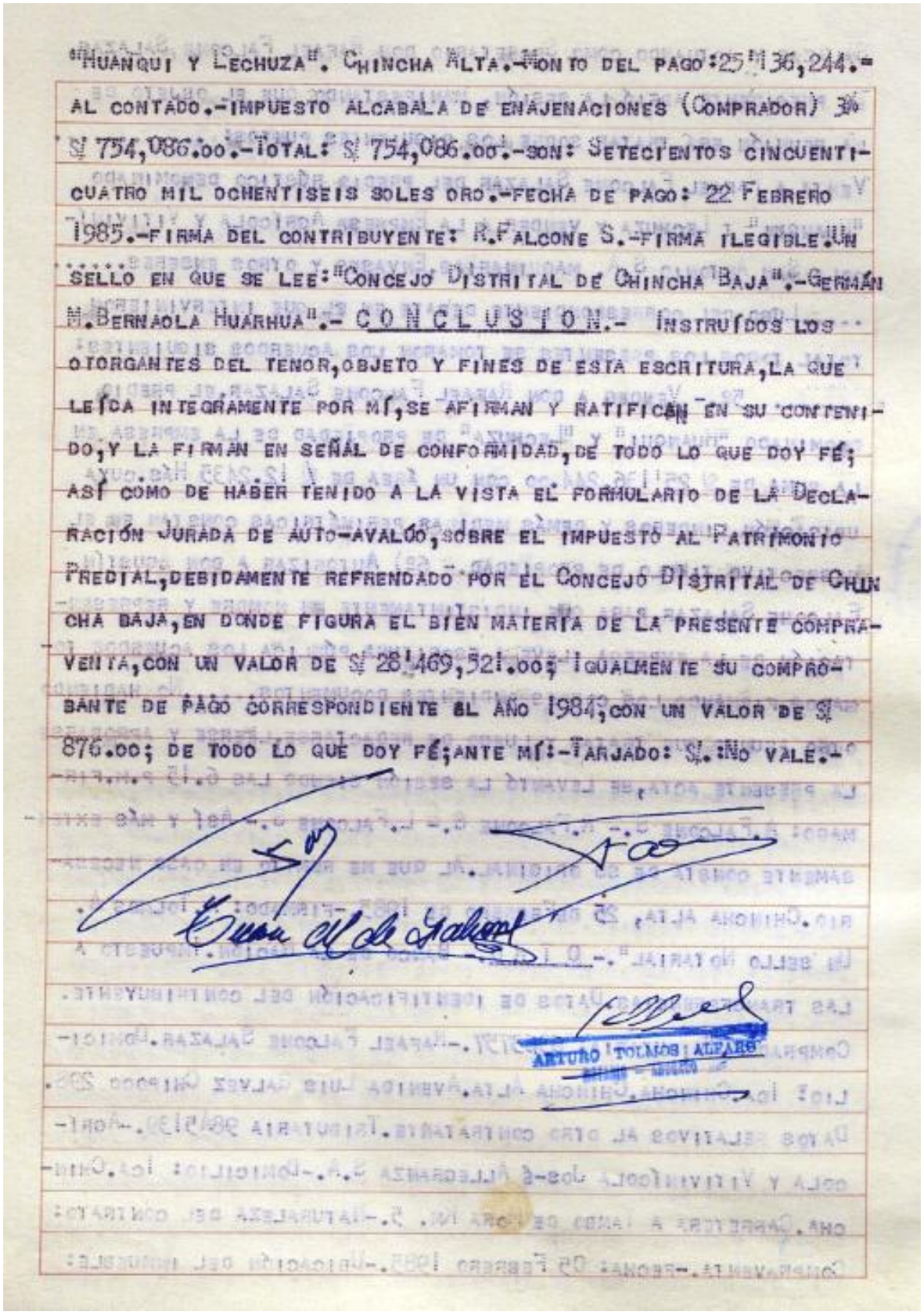
ALCABALA (3%) DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1º DEL DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 303.-AGREGUE USTED, SEÑOR NOTARIO, LAS CLÁUSULAS DE LEY Y SÍRVASE PASAR PARTES AL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE.-CHINCHA ALTA, 05 DE FEBRERO DE 1985.-FIRMADO: A. FALCONE S.-R. FALCONE S.- TERESA M. DE FALCONE.-FIRMADO: F. JURADO B. UN SELLO, EN QUE SE LEE: Mº C. FREDDY JURADO BELLIDO. ABOGADO. REGISTRO NÚMERO 533".-INSERTO.- ARTURO TOLMOS ALFARO, NOTARIO-ABOGADO DE LA PROVINCIA. CERTIFICA: HABER TENIDO A LA VISTA EL LIBRO DE ACTAS DE AGRÍCOLA Y VITIVINÍCOLA JOSÉ ALLEGRANZA SOCIEDAD ANÓNIMA, DEBIDAMENTE LEGALIZADA POR EL SEÑOR JUEZ DE PRIMERA INSTÁNCIA DE CHINCHA, DOCTOR ENRIQUE PÉREZ FUENTES, SECRETARIO VÍCTOR PACHAS ORTÍZ, EN LA QUE A FOJAS 14 AL 16 INCLUSIVE, APARECE EXTENDIDA EL ACTA QUE SE HA SOLICITADO INSERTAR, SIENDO SUS PARTES PERTINENTES LA DEL TENOR LITERAL SIGUIENTE.-EN LA CIUDAD DE CHINCHA ALTA, SIENDO LAS TRES DE LA TARDE DEL DÍA VEINTIOCHO DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTICUATRO, EN SU LOCAL SITO EN CARRETERA A TAMBO DE MORA KM. 5, SE REUNIERON LOS SIGUIENTES ACCIONISTAS DE AGRÍCOLA Y VITIVINÍCOLA JOSÉ ALLEGRANZA S.A.; DON AGUSTÍN FALCONE SALAZAR, CON DOMICILIO EN AVENIDA LUIS GALVEZ CHIPOCO 250 Y POSEEDOR DE SEIS MIL (6,000) ACCIONES DE S/ 1,000.00 CADA UNA; DON LUIS FALCONE SALAZAR, CON DOMICILIO EN AVENIDA LUIS GALVEZ CHIPOCO 340 Y POSEEDOR DE SEIS MIL (6,000) ACCIONES DE S/ 1,000.00 CADA UNA; Y, DON RAFAEL FALCONE SALAZAR, CON DOMICILIO EN AVENIDA LUIS GALVEZ CHIPOCO 298 Y POSEEDOR DE SEIS MIL (6,000) ACCIONES DE S/ 1,000.00 CADA UNA, DEJÁNDOSE CONSTÁNCIA QUE POR ENCONTRARSE REPRESENTADAS LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES QUE CONFORMAN EL CAPITAL DE LA EMPRESA NO HABÍA SIDO NECESARIA LA CONVOCATORIA PREVIA, DECLARÁNDOSE POR CONSIGUIENTE VÁLIDA LA REUNIÓN.-BAJO LA PRESIDENCIA DE DON AGUSTÍN FALCONE

Firmado digitalmente por: DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald Enrique FAU 20452393817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/08/2026 14:33:01-0500

A 18166218 792

SALAZAR Y ACTUANDO COMO SECRETARIO DON RAFAEL FALCONE SALAZAR, EL PRESIDENTE ABRIÓ LA SESIÓN, MANIFESTANDO QUE EL OBJETO DE LA REUNIÓN ERA TRATAR SOBRE LOS SIGUIENTES PUNTOS:..... VENTA A RAFAEL FALCONE SALAZAR DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "HUANQUI" Y LECHUZA Y VENDER A LA EMPRESA AGRÍCOLA Y VITIVINÍCOLA SAN ANTONIO S.A. MAQUINARIAS, ENVASES Y OTROS ENSERES..... .....LUEGO DEL CORRESPONDIENTE DEBATE EN EL QUE INTERVINIERON TOTAL TODOS LOS PRESENTES SE TOMARON LOS ACUERDOS SIGUIENTES: ..... 5º.- VENDER A DON RAFAEL FALCONE SALAZAR, EL PREDIO DENOMINADO "HUANQUI" Y "LECHUZA" DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA EN LA SUMA DE S/ 25'136,244.00 CON UN ÁREA DE Ł 12.2435 HÁS. CUYA UBICACIÓN, LINDEROS Y DEMÁS MEDIDAS PERIMÉTRICAS CONSTAN EN EL RESPECTIVO TITULO DE PROPIEDAD.- 6º) AUTORIZAR A DON AGUSTÍN FALCONE SALAZAR, PARA QUE INDISTINTAMENTE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA EMPRESA ELEVE A ESCRITURA PÚBLICA LOS ACUERDOS TOMADOS, FIRMANDO LOS CORRESPONDIENTES DOCUMENTOS.....NO HABIENDO OTRO ASUNTO QUE TRATAR Y LUEGO DE REDACTARSE, LEERSE Y APROBARSE LA PRESENTE ACTA, SE LEVANTÓ LA SESIÓN SIENDO LAS 6.15 P.M. FIRMADO: A. FALCONE S.- R. FALCONE S.- L. FALCONE S.- ASÍ Y MÁS EXTENSAMENTE CONSTA DE SU ORIGINAL. AL QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO. CHINCHA ALTA, 25 DE FEBRERO DE 1985.- FIRMADO: A. TOLMOS A. UN SELLO NOTARIAL".- O T R O.- BANCO DE LA NACIÓN. IMPUESTO A LAS TRANSFERENCIAS. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE. COMPRADOR. TRIBUTARIA: 6363757.- RAFAEL FALCONE SALAZAR. DOMICILIO: ICA. CHINCHA. CHINCHA ALTA. AVENIDA LUIS GALVEZ CHIPOCO 298. DATOS RELATIVOS AL OTRO CONTRATANTE. TRIBUTARIA 98A5139.- AGRÍCOLA Y VITIVINÍCOLA JOSÉ ALLEGRANZA S.A.- DOMICILIO: ICA. CHINCHA. CARRETERA A TAMBO DE MORA KM. 5.- NATURALEZA DEL CONTRATO: COMPRAVENTA.- FECHA: 05 FEBRERO 1985.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Firmado digitalmente por: DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald Enrique FAU 20452393817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/08/2026 14:33:06-0500



"HUANQUI Y LECHUZA". CHINCHA ALTA.-MONTO DEL PAGO:25'136,244.-
AL CONTADO.-IMPUESTO ALCABALA DE ENAJENACIONES (COMPRADOR) 3%
S/ 754,086.00.-TOTAL: S/ 754,086.00.-SON: SETECIENTOS CINCUENTI-
CUATRO MIL OCHENTISEIS SOLES ORO.-FECHA DE PAGO: 22 FEBRERO
1985.-FIRMA DEL CONTRIBUYENTE: R.FALCONE S.-FIRMA ILEGIBLE.-UN
SELLO EN QUE SE LEE:"CONCEJO DISTRITAL DE CHINCHA BAJA".-GERMÁN
M.BERNAOLA HUARHUA".- C O N C L U S I O N.- INSTRUIDOS LOS
OTORGANTES DEL TENOR,OBJETO Y FINES DE ESTA ESCRITURA,LA QUE
LEÍDA INTEGRAMENTE POR MÍ,SE AFIRMAN Y RATIFICAN EN SU CONTENI-
DO,Y LA FIRMAN EN SEÑAL DE CONFORMIDAD,DE TODO LO QUE DOY FÉ;
ASÍ COMO DE HABER TENIDO A LA VISTA EL FORMULARIO DE LA DECLA-
RACIÓN JURADA DE AUTO-AVALÚO,SOBRE EL IMPUESTO AL PATRIMONIO
PREDIAL,DEBIDAMENTE REFRENDADO POR EL CONCEJO DISTRITAL DE CHIN
CHA BAJA,EN DONDE FIGURA EL BIEN MATERIA DE LA PRESENTE COMPRA-
VENTA,CON UN VALOR DE S/ 28'469,521.00; IGUALMENTE SU COMPRO-
BANTE DE PAGO CORRESPONDIENTE AL AÑO 1984,CON UN VALOR DE S/
876.00; DE TODO LO QUE DOY FÉ;ANTE MÍ:-TARJADO: S/.:NO VALE.-

ARTURO TOLMOS ALFARO

Firmado digitalmente por: DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald Enrique FAU 20452393817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/08/2026 14:33:13-0500

ARCHIVO REGIONAL DE ICA

TESTIMONIO N° 493

EL JEFE DEL ARCHIVO REGIONAL DE ICA, QUE SUSCRIBE, EXPIDE ESTE **TESTIMONIO** DE LA ESCRITURA PÚBLICA **N° 296** DE: **COMPRA - VENTA**; DE FECHA: **25 DE FEBRERO DE 1,985**; QUE OTORGA: **AGRICOLA Y VITIVINICOLA JOSE ALLEGRANZA S.A.;** A FAVOR DE**: DON RAFAEL FALCONE SALAZAR Y ESPOSA;** EXTENDIDA ANTE EL EX NOTARIO PÚBLICO**: ARTURO TOLMOS ALFARO, DEL PROTOCOLO Nº 2, DEL BIENIO 1,985 – 1,986, FOLIO Nº 790 AL FOLIO Nº 792 VUELTA, TESTIMONIO** QUE CONCUERDA CON LA MATRIZ OBRANTE EN NUESTRO **FONDO DOCUMENTAL CONSISTENTE** EN **06 (SEIS) FOJAS**; Y QUE PREVIA CONFRONTACIÓN, RUBRICO EN CADA UNA DE SUS FOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR LA **LEY Nº 25323**, **DECRETO SUPREMO Nº 008-92-JUS** Y SUS MODIFICATORIAS.==========

EL PRESENTE TESTIMONIO SERÁ PRESENTADO PARA SU INSCRIPCIÓN A LA SUNARP POR EL SR(A): **VICTOR GUSTAVO APARCANA CALDERON**, IDENTIFICADO CON D.N.I. **Nº 21824674.** ==========

SE DEJA CONSTANCIA QUE, EL PROTOCOLO SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE EMPASTADO. ==========

ASIMISMO, ES NECESARIO PRECISAR QUE, ESTA DIRECCIÓN NO TIENE COMPETENCIA PARA REALIZAR PERITAJES, Y NO CONSERVA REGISTRO DE FIRMAS Y SELLOS DE LOS ARCHIVOS NOTARIALES QUE CUSTODIAMOS POR MANDATO LEGAL.

CONFORME A LA DIRECTIVA Nº 001-2020-AGN/DAN, EN EL NUMERAL 6.9 DE LOS ALCANCES DE LA RESPONSABILIDAD "EL FUNCIONARIO O SERVIDOR CIVIL QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD DEBE ACTUAR CON LA DILIGENCIA REQUERIDA DE ACUERDO A SUS FACULTADES. NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LA AUTENTICIDAD, VALIDEZ, VERACIDAD, CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL O POR CUALQUIER INOBSERVANCIA LEGAL DEL NOTARIO QUE AUTORIZA EL INSTRUMENTO PROTOCOLAR NI POR LA FIRMA, SELLOS, IDENTIDAD, CAPACIDAD O REPRESENTACION DE QUIENES APARECEN SUSCRIBIENDOLA". ==========

EXPIDO EL PRESENTE **TESTIMONIO**, EN MÉRITO A LA **SOLICITUD ADMINISTRATIVA Nº 610 DE FECHA 14 DE AGOSTO DE 2026**, Y DEL **RECIBO DE PAGO Nº 465593**, CON **DERECHOS: S/ 5.20** ==========

ICA, 18 DE AGOSTO DE 2026

FIRMADO DIGITALMENTE POR
Abog. RONALD ENRIQUE DE LA CRUZ MAYAUTE
JEFE DE LA OFICINA DE ARCHIVO REGIONAL