

Lima, 15 de julio de 2026

Señor(es):

CERAMICA LIMA S.A. - CELIMA

Presente. -

Atención : A quién corresponda
Asunto : Propuesta de Adquisición Inmobiliaria

De mi especial consideración:

Es un gusto saludarlo. A través de la presente, me permito hacerle llegar nuestra propuesta formal de adquisición respecto al inmueble ubicado en Av. Los Claveles N°899 y Av. Santa Rosa de Lima Norte N°1300-1398, San Juan de Lurigancho, Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 11049235 del registro de bienes inmuebles de Lima.

Luego de una evaluación preliminar de la documentación proporcionada, hemos concluido que la propiedad con un área aproximada de 45 733.00 m², presenta características estratégicas que se ajustan al perfil de ubicación requerido para el desarrollo de un proyecto comercial.

En ese sentido, presentamos nuestra propuesta de adquisición bajo los siguientes términos y condiciones:

1. PROPUESTA ECONÓMICA

- **Precio de Compra:** US \$20 579 850.00 (Veinte millones quinientos setenta y nueve mil ochocientos cincuenta 00/100 dólares americanos), equivalente a US \$450.00 por m² aproximadamente.
- **Estructura y Modalidad de pago:**
 - Pago de USD \$ 100 000 (cien mil 00/100 dólares americanos) por concepto de Arras de Opción a la firma simultánea de Minuta y Escritura Pública del Contrato de Opción de Compra
 - Cancelación del saldo al mes 8, a la firma simultánea de Minuta y Escritura Pública de Compraventa.

2. CONDICIONES DE LA OPERACIÓN:

- a) **Entrega de Certificados:** Cinco (5) días hábiles antes de la firma de la Opción de Compra, los propietarios deberán hacer entrega del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, y el Certificado de Zonificación y Vías vigentes.
- b) **Situación del Inmueble:** El predio no debe estar declarado ni en proceso de declaración como patrimonio cultural.
- c) **Apoyo en Gestiones:** Los otorgantes se comprometen a suscribir todos los documentos y solicitudes necesarios para la aprobación del anteproyecto en consulta ante la municipalidad competente.
- d) **Saneamiento Legal:** El lote de terreno materia del presente contrato (45 733.00 m²) deberá estar debidamente independizado del predio matriz (68 433.00 m²); así mismo, el inmueble deberá contar con título inscrito y saneado, libre de cargas, gravámenes, embargos, litigios o cualquier limitación que afecte su libre disponibilidad y transferencia a la fecha del ejercicio de opción de compra.
- e) **Cambio de Zonificación:** El inmueble deberá contar con la aprobación definitiva y formal del Cambio de Zonificación de Industria Liviana (I2) a Zona de Densidad Alta (ZDA) y Vivienda-Taller (TR) que dicho procedimiento ya ha sido iniciado por el propietario.

- f) **Obligaciones Tributarias:** Todos los tributos municipales (impuesto predial y arbitrios), tasas y aportes vinculados al predio deberán estar totalmente cancelados a la fecha de la firma de la Compraventa.
- g) **Entrega de Documentación:** Durante la vigencia de la Opción de Compra, realizaremos Due Diligence legal, comercial y técnica, para lo cual los otorgantes facilitarán toda la información requerida sobre el inmueble y/o sus titulares.
- h) **Acceso al Predio:** Se requerirá acceso regular al inmueble durante la vigencia de la opción para realizar estudios técnicos y evaluaciones de desarrollo.
- i) **Área Cedida y Publicidad:** Se requiere la cesión de uso de un área de 200 m² para el acondicionamiento y uso de una caseta o showroom inmobiliario durante la vigencia del contrato. Asimismo, procederemos a instalar publicidad en el interior y exterior del inmueble para promocionar dicho showroom, sin alterar su estructura. Todo trámite, gestión, costo, autorización administrativa y riesgo derivado de la instalación y mantenimiento de la publicidad y el *showroom* serán de responsabilidad exclusiva de Eco Plaza.

Sin otro particular, quedamos a su entera disposición para coordinar una reunión, con el objetivo de ampliar cualquier aspecto de la presente propuesta.

Atentamente,



Arq. Keiko Ramirez
Ejecutiva de área de expansión
GRUPO ECOPLAZA
k.ramirez@ecoplaza.com.pe
Cel: +51 914 521 910