

NUMERO: OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE

MINUTA: OCHO MIL OCHENTA Y CINCO

KR-547372

**C O M P R A - V E N T A**

DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN DE UNA PARTE DON DANIEL ROLANDO PINO VALDIVIA Y DE LA OTRA PARTE GDC PROYECTOS PERU F S.A.C. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**I N T R O D U C C I O N:** =====

EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS TREINTA (30) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023), ANTE MI ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. =====

**C O M P A R E C E N:** =====

**DOÑA: JACQUELINE TATIANA SAAVEDRA LOPEZ**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: SOLTERA, DE PROFESION U OCUPACION: ABOGADA, Y DOMICILIAR EN AVENIDA FAUSTINO SANCHEZ CARRION NUMERO 280, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 43815709. =====

QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **DON DANIEL ROLANDO PINO VALDIVIA**, Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADA SEGUN CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 15290928 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA. ==

**DON: ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: MEXICANA, DE ESTADO CIVIL: SOLTERO, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIO, Y DOMICILIAR EN ESTA CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON CARNE DE EXTRANJERIA NUMERO: 003872360. =====

QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **GDC PROYECTOS PERU F S.A.C.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO: 20610817808, CON DOMICILIO EN AVENIDA REDUCTO NUMERO 1335, OFICINA 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADO SEGUN CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

DOY FE DE HABER IDENTIFICADO A LOS COMPARECIENTES, QUE PROCEDEN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO BASTANTE DEL ACTO QUE REALIZAN Y QUE SON HABLES EN EL IDIOMA CASTELLANO; ASIMISMO, DE HABER UTILIZADO EL MECANISMO DE LA COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES Y LA CONSULTA EN LINEA DE RENIEC CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO



Documento firmado digitalmente. Consulte autenticidad en <https://iofesign.com/#/verificar> Código 7587226b20h1

Se emite el presente testimonio de conformidad con lo regulado por los artículos 24° y 28° del Decreto Legislativo N° 1049 - Decreto Legislativo del Notariado, en concordancia con lo regulado por la ley de firmas y certificados digitales y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 052-2008-PCM.  
Este documento notarial en formato digital contiene el traslado de la Escritura Pública, cuya verificación se encuentra disponible por medio del código QR del link de verificación indicado.

NOTARIA  
Documento Certificado Digitalmente  
JOSE ALFREDO PAINO SCARPATI

EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DE NOTARIADO, MODIFICADO POR LOS DECRETOS LEGISLATIVOS N° 1350 Y N° 1232 RESPECTIVAMENTE, ASI COMO TAMBIEN LA CONSULTA EN LINEA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE MIGRACIONES, Y HE VERIFICADO LA CATEGORIA Y CALIDAD MIGRATORIA VIGENTE AL MOMENTO DE CONTRATAR, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL LITERAL C) DEL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DE NOTARIADO, ELEVANDO A ESCRITURA PUBLICA LA MINUTA QUE SE ENCUENTRA FIRMADA Y AUTORIZADA, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO, Y CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE: =====

**M I N U T A:** SEÑOR NOTARIO: =====

SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (EN ADELANTE EL “CONTRATO”) QUE CELEBRAN DE UNA PARTE: =====

EL VENDEDOR =====

• DANIEL ROLANDO PINO VALDIVIA, IDENTIFICADO CON DNI N° 23012148, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, CON DOMICILIO EN AV. SANCHEZ CARRION N° 280, INT. 1, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR JACQUELINE TATIANA SAAVEDRA LOPEZ, IDENTIFICADO CON DNI N° 43815709, SEGUN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15290928 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA. =====

EL COMPRADOR =====

• GDC PROYECTOS PERU F SAC, RUC N° 20610817808, CON DOMICILIO AV. REDUCTO N° 1335, OF. 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ, IDENTIFICADO CON C.E. N° 003872360, CON PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR SE DENOMINARAN CONJUNTAMENTE COMO LAS “PARTES. EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA CONFORME A LOS TERMINOS Y CONDICIONES CONTENIDOS EN LAS SIGUIENTES CLAUSULAS: =====

**P R I M E R A.** =====

**ANTECEDENTES** =====

1.1. EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 07051292 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA, OFICINA REGISTRAL LIMA, EL MISMO QUE PRESENTA EL SIGUIENTE DETALLE (EN ADELANTE “EL INMUEBLE”): =====

AREA: 84.40 M2 (OCHENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS) =====

CON FRENTE: COLINDA CON EL PASAJE COMUN EN UNA LINEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS, QUE PARTIENDO DEL LINDERO DEL LADO IZQUIERDO EN LINEA OBLICUA HACIA LA DERECHA, EL PRIMERO MIDE 3.75 ML, EL SEGUNDO DOBLA A LA IZQUIERDA CON 3.50 ML Y EL TERCERO Y ULTIMO TRAMO DOBLA A LA DERECHA CON 3.20 ML. =====

POR LA DERECHA: COLINDA CON EL CHALET DOS, CON 14.00 ML =====

POR LA IZQUIERDA: COLINDA CON LA CASA 280, CON 12.00 ML =====

POR EL FONDO: COLINDA CON PROPIEDAD DE TERCEROS, CON 7.95 ML =====

1.2. CABE PRECISAR QUE, EL COMPRADOR TIENE PLANEADO DESARROLLAR UN PROYECTO



INMOBILIARIO EN EL INMUEBLE, EL MISMO QUE CONTARA CON UN AREA TECHADA DE CONSTRUCCION SOBRE NIVEL DE VEREDA DE 12,200 M2 (DOCE MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) Y CON 152 DEPARTAMENTOS APROXIMADAMENTE; EN CONSECUENCIA, ES DE SU INTERES COMPRAR 6 CHALETS COLINDANTES UBICADOS EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES (EN ADELANTE, "LOS CHALETS"): =====

A) CHALET 1: AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280 - MAGDALENA DEL MAR =====

B) CHALET 2: CHALET N° 2, FRENTE A LA AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280- MAGDALENA =

C) CHALET 3: CHALET INTERIOR N° 3, FRENTE A LA AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280- MAGDALENA DEL MAR =====

D) CHALET 4: DEPARTAMENTO N° 4 DE LA AV. PERSHING N° 280 - MAGDALENA DEL MAR =====

E) CHALET 5: CHALET INTERIOR N° 5 DE LA AV. PERSHING N° 280 - MAGDALENA DEL MAR =====

F) CHALET 6: LA AV. SANCHEZ CARRION N° 282-284 - MAGDALENA DEL MAR =====

**S E G U N D A.** =====

**OBJETO DEL CONTRATO Y PRECIO DE VENTA** =====

2.1. POR MEDIO DEL PRESENTE CONTRATO, EL VENDEDOR DAN EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA Y DEFINITIVA A EL COMPRADOR, LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE REFERIDO EN LA CLAUSULA PRIMERA PRECEDENTE, COMPRENDIENDOSE EN LA VENTA EL AREA CON LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y DEMAS CARACTERISTICAS INDICADAS Y TODO LO QUE POR HECHO Y DERECHO LE CORRESPONDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. =====

2.2. EL PRECIO TOTAL POR LA COMPRAVENTA DE EL INMUEBLE ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 295,000.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), LOS MISMOS QUE SERAN CANCELADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: =====

A) LA SUMA DE US\$ 59,000.00 (CINCIENTA Y NUEVE MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), QUE SERA ENTREGADA POR EL COMPRADOR MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE N° 00015168 8 011 333 0900000023 23 DEL BANCO BBVA, Y GIRADO CON FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES), BAJO FE NOTARIAL A EL VENDEDOR, CUANDO SE HAYAN SUSCRITO EN SU TOTALIDAD LAS MINUTAS DE COMPRAVENTA DE LOS CHALETS DESCRITOS EN CLAUSULA PRIMERA.

B) LA SUMA DE US\$ 236,000.00 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) SERA CANCELADA BAJO FE NOTARIAL MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE, EMITIDO A NOMBRE DE EL VENDEDOR, A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, LA CUAL SERA SUSCRITA EN UN PLAZO MAXIMO DE QUINCE (15) DIAS HABILES, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCION EN SU TOTALIDAD DE LAS MINUTAS DE COMPRAVENTA DE LOS CHALETS DESCRITOS EN LA CLAUSULA PRIMERA, Y A LA FIRMA DE LA RESPECTIVA ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE. =====

2.3. LAS PARTES ACUERDAN QUE, EN CASO DE QUE EL COMPRADOR O EL VENDEDOR NO CUMPLAN CON LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA DENTRO DEL PLAZO INDICADO EN LA PRESENTE CLAUSULA, EL COMPRADOR O EL VENDEDOR QUEDARAN OBLIGADOS A PAGAR UNA PENALIDAD EQUIVALENTE A US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), POR CADA DIA CALENDARIO DE RETRASO HASTA LA FECHA EFECTIVA DE FIRMA. =====

2.4. ASIMISMO, EN CASO EL VENDEDOR DECIDA RESOLVER EL CONTRATO POR CAUSAS NO IMPUTABLES A EL COMPRADOR, EL VENDEDOR SE OBLIGA A DEVOLVER EL CHEQUE ENTREGADO A LA FIRMA DE LA MINUTA DESCRITO EN EL LITERAL A) DEL NUMERAL 2.2 Y ADICIONALMENTE PAGARAN UNA PENALIDAD EQUIVALENTE AL 10 % (DIEZ POR CIENTO) DEL PRECIO DE VENTA DE EL



INMUEBLE. SIN PERJUICIO DEL DAÑO ULTERIOR, Y DEL DERECHO DE EL COMPRADOR DE RESOLVER EL CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO A PARTIR DE DICHO INCUMPLIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1430° DEL CODIGO CIVIL. =====

2.5. EN CASO, EL COMPRADOR DECIDIERA RESOLVER EL CONTRATO POR CAUSAS NO IMPUTABLES A EL VENDEDOR, ESTE ULTIMO PODRA RETENER EL CHEQUE DESCRITO EL LITERAL A) DEL NUMERAL 2.2 EN CALIDAD DE PENALIDAD. SIN PERJUICIO DEL DAÑO ULTERIOR, Y DEL DERECHO DE EL VENDEDOR DE RESOLVER EL CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO A PARTIR DE DICHO INCUMPLIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1430° DEL CODIGO CIVIL. =====

2.6. CABE PRECISAR QUE, EL COMPRADOR PODRA RESOLVER EL CONTRATO DE FORMA UNILATERAL, EN CASO NO SE HAYA COMPLETADO LA SUSCRIPCION EN SU TOTALIDAD DE LAS MINUTAS DE COMPRAVENTA DE LOS CHALETS, EN UN PLAZO DE TREINTA (30) DIAS HABILIS CONTADOS DESDE LA SUSCRIPCION DEL PRESENTE CONTRATO. PARA ELLO, EL COMPRADOR COMUNICARA A EL VENDEDOR SU DECISION DE RESOLVER MEDIANTE UNA CARTA SIMPLE Y SE DARA LA INSTRUCCION AL NOTARIO PARA QUE LIBERE EL CHEQUE DESCRITO EN EL LITERAL A) DEL NUMERAL 2.2 DE LA CLAUSULA SEGUNDA, QUE FUE DEJADO EN CUSTODIA NOTARIAL. DICHA RESOLUCION NO DARA LUGAR A PAGO ALGUNO POR CONCEPTO DE PENALIDAD, COMPENSACION, RESARCIMIENTO, INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, DAÑO ULTERIOR, O CUALQUIER OTRO CONCEPTO A FAVOR DE EL VENDEDOR. =====

2.7. LAS PARTES AUTORIZAN PARA QUE EL NOTARIO A CARGO DE LA GESTION PRESENTE AL DIA SIGUIENTE DE LA FIRMA DE AMBAS PARTES EN LA MINUTA, UN EJEMPLAR DE ESTA ANTE EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, SOLICITANDO EL BLOQUEO DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 07051292 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA RELATIVA A EL INMUEBLE. =====

**T E R C E R A.** =====

**DECLARACION JURADA DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR** =====

3.1. EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DECLARAN BAJO JURAMENTO EN FORMA EXPRESA E IRREVOCABLE QUE LA PRESENTE MINUTA ES EL UNICO INSTRUMENTO POR EL CUAL EL COMPRADOR ADQUIERE LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VENTA. =====

3.2. EL VENDEDOR DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE NO HAN REALIZADO CON ANTERIORIDAD NINGUNA MINUTA O CONTRATO DE COMPRAVENTA A FAVOR DE TERCEROS, CASO CONTRARIO SERA EXCLUSIVAMENTE RESPONSABLE DE CUALQUIER RESOLUCION AUTOMATICA DE LA PRESENTE MINUTA, Y DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS A EL COMPRADOR. =====

**C U A R T A.** =====

**EFFECTOS Y EXTENSION DE LA VENTA** =====

LA PRESENTE COMPRAVENTA SE REALIZA "AD-CORPUS", COMPRENDIENDOSE EN ELLA LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS Y ACCIONES INHERENTES A ESTA (ENTRADAS, SALIDAS, AIRES -DE CORRESPONDER-, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, BIENES Y SERVICIOS COMUNES) Y TODO CUANTO DE HECHO O POR DERECHO LE CORRESPONDE Y ES INHERENTE A AQUELLO QUE SE VENDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. =====

**Q U I N T A.** =====

**PRECIO FIJO SIN LUGAR A REEMBOLSO** =====

LA PRESENTE COMPRAVENTA SE EFECTUA POR PRECIO FIJO, SIENDO QUE EL PRECIO Y FORMA DE PAGO CONVENIDO POR LAS PARTES ES EL QUE REALMENTE CORRESPONDE AL INMUEBLE VENDIDO,



RENUNCIANDO EN CONSECUENCIA A TODA ACCION POR DOLO, LESION U OTRA CUALQUIERA, DE FORMA TAL QUE NO HABRA LUGAR A REEMBOLSO NI COMPENSACION POR NINGUNA DE LAS PARTES, HACIENDOSE EN TODO CASO RECIPROCA DONACION DE LA DIFERENCIA DE PRECIO SI EL INMUEBLE TUVIERAN DENTRO DE SUS LINDEROS MAYOR O MENOR EXTENSION DE LO QUE SE INDIQUE EN LA PARTIDA REGISTRAL; ES DECIR, LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE LA VENTA SE REALIZA AD CORPUS, COMO BIEN SE INDICO EN LA CLAUSULA CUARTA ANTERIOR. =====

**S E X T A .** =====

**VENTA SIN GRAVAMENES** =====

EL VENDEDOR DECLARAN EXPRESAMENTE QUE EL INMUEBLE QUE VENDEN SE ENCUENTRAN LIBRE DE HIPOTECA, NO PESA NINGUNA CARGA, EMBARGO, GRAVAMEN, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE O RESTRINJA SU DERECHO DE DOMINIO; QUEDANDO ASIMISMO OBLIGADO AL SANEAMIENTO POR EVICION Y VICIOS OCULTOS CONFORME A LEY. =====

**S E T I M A .** =====

**ENTREGA DE LOS INMUEBLES** =====

7.1. EL VENDEDOR SE OBLIGAN A ENTREGAR LA POSESION DE EL INMUEBLE A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE SERA SUSCRITA EN UN PLAZO MAXIMO DE QUINCE (15) DIAS HABILES POSTERIORES A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA. AL MOMENTO DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE, EL VENDEDOR ENTREGARAN LA POSESION SIN OCUPANTES O INQUILINOS Y DEBIDAMENTE DESOCUPADO, DEBIENDO AMBAS PARTES SUSCRIBIR LA RESPECTIVA ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE. =====

7.2. POSTERIOR A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA Y DENTRO DEL PLAZO DE QUINCE (15) DIAS HABILES INDICADOS EN EL PARRAFO ANTERIOR, EL COMPRADOR CON UNA ANTICIPACION DE CINCO (05) DIAS HABILES COMUNICARA A EL VENDEDOR VIA CORREO ELECTRONICO, LA FECHA PROPUESTA PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA Y ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, TENIENDO EL VENDEDOR CINCO (05) DIAS PARA ACEPTAR LA PROPUESTA O SUGERIR UNA NUEVA FECHA, LA MISMA QUE DEBERA ENCONTRARSE DENTRO DEL PLAZO INDICADO EN EL PARRAFO PRECEDENTE. =====

7.3. EN CASO EL VENDEDOR NO ENTREGUEN LA POSESION DE EL INMUEBLE EN LA FECHA PACTADA EN LA PRESENTE CLAUSULA, TENDRAN QUE PAGAR UNA PENALIDAD DIARIA DE US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) A FAVOR DE EL COMPRADOR HASTA LA FECHA EFECTIVA DE ENTREGA. =====

**O C T A V A .** =====

**IMPUESTO PREDIAL Y OTROS** =====

8.1. AMBAS PARTES DECLARAN CONOCER Y RESPETAR LO PREVISTO Y DISPUESTO EN LA LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL, QUE REGULA LO REFERIDO AL IMPUESTO PREDIAL Y SUS MODIFICATORIAS, POR LO QUE CORRESPONDE A EL VENDEDOR EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR TODO EL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRES), ASI COMO EL PAGO DE LOS ARBITRIOS, SERVICIOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES PENDIENTES DE PAGO HASTA LA FECHA DE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DE EL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA, CONFORME A LO INDICADO EN LA CLAUSULA ANTERIOR. ASIMISMO, SE COMPROMETEN EL VENDEDOR A ENTREGAR DICHOS DOCUMENTOS A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA. =====

8.2. EL VENDEDOR SE OBLIGAN A ENTREGAR A EL COMPRADOR, A LA FECHA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN EL PAGO EFECTIVO DE TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS (AGUA, LUZ, TELEFONO, CABLE, ETC.) QUE GOZA EL INMUEBLE, ASI COMO TODOS LOS



TRIBUTOS QUE GRAVEN SU PROPIEDAD Y/O POSESION HASTA DICHA FECHA. =====

**N O V E N A.** =====

**DEL IMPUESTO DE ALCABALA Y RENTA** =====

EL IMPUESTO DE ALCABALA A QUE HUBIERA LUGAR POR LA COMPRAVENTA QUE ANTECEDE SERA DE CARGO DE EL COMPRADOR, CONFORME A LEY, ASI COMO LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES POR LA FORMALIZACION DEL PRESENTE INSTRUMENTO. ASIMISMO, EL VENDEDOR SE COMPROMETEN A CANCELAR EL IMPUESTO A LA RENTA CORRESPONDIENTE A LA VENTA ADEMÁS DE TODOS LOS PAGOS INHERENTES COMO VENEDORES QUE PUDIERAN GENERARSE. =====

**D E C I M A.** =====

**DOMICILIO** =====

LAS PARTES RATIFICAN SUS DOMICILIOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO, DONDE SE ENTENDERAN COMO VALIDAS CUALQUIER NOTIFICACION QUE SE HICIESE CON RESPECTO A LAS OBLIGACIONES O CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO, EN CASO DE MODIFICARSE DICHO DOMICILIO SE DEBERA NOTIFICAR DEL CAMBIO PREVIAMENTE A LA OTRA PARTE MEDIANTE CARTA NOTARIAL. =====

**DECIMA PRIMERA.** =====

**NORMATIVA APLICABLE** =====

EN LO NO PREVISTO POR AMBAS PARTES EN EL CONTRATO, AMBAS SE SOMETEN A LAS NORMAS DEL CODIGO CIVIL Y DEMAS DEL SISTEMA JURIDICO QUE RESULTEN APLICABLES. =====

**DECIMA SEGUNDA.** =====

**JURISDICCION Y COMPETENCIA** =====

12.1. EL PRESENTE CONTRATO SE RIGE POR LAS LEYES DE LA REPUBLICA DEL PERU. TODAS LAS DESAVENENCIAS O CONTROVERSIAS QUE PUDIERAN DERIVARSE DE ESTE CONTRATO, Y QUE NO PUDIERAN SER RESUELTAS EN FORMA DIRECTA Y POR MUTUO ACUERDO ENTRE LAS PARTES DURANTE UN PLAZO MAXIMO DE QUINCE (15) DIAS HABILIS, SERAN RESUELTAS MEDIANTE ARBITRAJE DE DERECHO DE CONFORMIDAD CON LOS REGLAMENTOS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DEL CENTRO DE ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA, A CUYAS NORMAS LAS PARTES SE SOMETERAN EN FORMA INCONDICIONAL. EL LAUDO SERA DEFINITIVO, INAPELABLE Y OBLIGATORIO PARA LAS PARTES, DEBIENDO PAGAR SU COSTO LA PARTE DESFAVORECIDA POR EL LAUDO. =====

12.2. EL TRIBUNAL ARBITRAL ESTARA CONFORMADO POR TRES (03) MIEMBROS, DOS (02) DE LOS CUALES SERAN NOMBRADOS DIRECTAMENTE POR LAS PARTES, CORRESPONDIENDO A ESTOS ARBITROS PROCEDER A NOMBRAR DE COMUN ACUERDO AL TERCERO, QUIEN PRESIDIRA EL TRIBUNAL. EN CASO NO HUBIERE ACUERDO ENTRE LOS ARBITROS DE PARTE ACERCA DE LA DESIGNACION DEL TERCER ARBITRO, ESTA DESIGNACION LE CORRESPONDERA AL CENTRO DE ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA. =====

**DECIMA TERCERA.** =====

**DEL LAVADO DE ACTIVOS** =====

LAS PARTES DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE EL ORIGEN DE EL INMUEBLE ASI COMO LOS FONDOS QUE APORTA EL COMPRADOR PARA SU ADQUISICION, NO TIENE RELACION ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS O PROCEDENCIA ILEGAL ALGUNA, SIENDO SU ORIGEN LICITO; HACIENDO EXTENSIVA ESTA DECLARACION JURADA A LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS EN LA PRESENTE COMPRA DE INMUEBLE,



ABSOLVIENDO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD AL ABOGADO QUE AUTORIZA LA MINUTA, CUMPLIENDO CON LA LEY Y EL DECRETO LEGISLATIVO NO 1106, DECRETO LEGISLATIVO DE LUCHA EFICAZ CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS RELACIONADOS A LA MINERIA ILEGAL Y CRIMEN ORGANIZADO. =====

USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRA AGREGAR LA INTRODUCCION Y CONCLUSION DE LEY, PASANDO LOS PARTES A LOS REGISTROS PUBLICOS CORRESPONDIENTES, PARA EFECTOS DE LA INSCRIPCION PERTINENTE. EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, AMBAS PARTES SUSCRIBEN ESTE DOCUMENTO EN 03 JUEGOS, EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS DIECINUEVE (19) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRES). =====

A CONTINUACION DOS FIRMAS ILEGIBLES Y DOS HUELLAS DACTILARES =====  
AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR LA DOCTORA DIANA PERALTA TAN, ABOGADA, INSCRITA EN EL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA CON EL NUMERO: 81555.- UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

**I N S E R T O.** =====

**FE DE ENTREGA** =====

EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, DON DANIEL ROLANDO PINO VALDIVIA, CON DNI N° 23012148, CON DOMICILIO EN AV. SANCHEZ CARRION N° 280, INTERIOR 1, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR DOÑA JACQUELINE TATIANA SAAVEDRA LOPEZ, CON DNI N° 43815709, SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15290928 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA, DECLARA RECIBIR DE GDC PROYECTOS PERU F S.A.C., CON RUC N° 20610817808, CON DOMICILIO EN AV. REDUCTO N° 1335, OFICINA 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR DON ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ, IDENTIFICADO CON CE N° 003872360, SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA; EL SIGUIENTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE: =====

▪ N° 00015168 8, A CARGO DEL BANCO BBVA PERU, DE FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, POR LA SUMA DE US\$ 59,000.00 (CINCUENTA Y NUEVE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), GIRADO A LA ORDEN DE DANIEL ROLANDO PINO VALDIVIA =====

DE ESTA MANERA, CON LA RECEPCION DEL CHEQUE DE GERENCIA ANTES DESCRITO, DANIEL ROLANDO PINO VALDIVIA, POR INTERMEDIO DE SU REPRESENTANTE, MANIFIESTA RECIBIRLO A SU PLENA SATISFACCION, SEGUN LO PACTADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE FECHA 19 DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, A LA CUAL SE LE INCORPORA LA PRESENTE, OTORGANDO EFECTOS CANCELATORIOS. =====

ASIMISMO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 7 DE LA LEY NUMERO 28194 Y DE SU REGLAMENTO (DECRETO SUPREMO 047-2004-EF), CON RESPECTO AL PAGO ASCENDENTE A LA SUMA DE \$59,000.00 (CINCUENTA Y NUEVE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), SE ME EXHIBIO COMO MEDIO DE PAGO EL CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE (CODIGO 007), ANTERIORMENTE DESCRITO; DE LO QUE DOY FE. YO, ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. =====  
LIMA, 19 DE MAYO DE 2023. =====

ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. UNA FIRMA. =====

UN SELLO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA. =====

**I N S E R T O.** =====

COMUNICACION DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A



LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA POR ENAJENACION DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS MISMOS. =====

BASE LEGAL: LITERAL B.1 DEL NUMERAL 1) DEL ARTICULO 53º B DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA. =====

I. IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE: =====

PERSONA NATURAL (X) =====

APELLIDOS Y NOMBRES: PINO VALDIVIA DANIEL ROLANDO =====

TIPO DE DOCUMENTO: 1.== == NUMERO DE DOCUMENTO: 23012148 =====

II. DATOS DEL REPRESENTANTE =====

APELLIDOS Y NOMBRES: SAAVEDRA LOPEZ JACQUELINE TATIANA =====

TIPO DE DOCUMENTO: 1.== == NUMERO DE DOCUMENTO: 43815709 =====

III. DATOS DEL ADQUIRENTE. =====

APELLIDOS Y NOMBRES: GDC PROYECTOS PERU F SAC =====

NUMERO DE RUC: 20610817808 =====

IV. DIRECCION DEL INMUEBLE: =====

DISTRITO MAGDALENA DEL MAR.== == PROVINCIA LIMA.== == DEPARTAMENTO LIMA.== ==

DIRECCION: AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280 =====

INMUEBLE EN CO-PROPIEDAD: NO (X) =====

V. DE LA ENAJENACION. =====

FECHA: 19/05/2023 =====

VALOR DE VENTA: 295,000.00.== == MONEDA: DOLARES AMERICANOS =====

VI. MOTIVO PARA NO ESTAR SUJETO AL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA. =====

EL INMUEBLE ENAJENADO ES CASA HABITACION DEL ENAJENANTE (X) =====

LA PRESENTE COMUNICACION TIENE CARACTER DE DECLARACION JURADA. =====

APELLIDOS Y NOMBRES: ENAJENANTE O REPRESENTANTE LEGAL: SAAVEDRA LOPEZ JACQUELINE TATIANA =====

FECHA: 19/05/2023 =====

FIRMA.- UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

**I N S E R T O.** =====

**SUNARP** =====

SUPERINTENDENCIA NACIONAL =====

DE LOS REGISTROS PUBLICOS =====

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA =====

OFICINA REGISTRAL LIMA =====

N° PARTIDA: 07051292 =====

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS =====

AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280 =====

MAGDALENA DEL MAR =====

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE =====

RUBRO: TITULOS DE DOMINIO =====

C00001 =====



COMPRA-VENTA: =====  
DANIEL ROLANDO PINO VALDIVIA, SOLTERO, IDENTIFICADO CON D.N.I N° 23012148, HA  
ADQUIRIDO EL DOMINIO DEL PRESENTE INMUEBLE, POR EL PRECIO DE US\$ 40,000.00 DOLARES  
AMERICANOS CANCELADOS, EN MERITO A LA TRANSFERENCIA OTORGADA POR ROSA DURAN BECERRA.  
ASI CONSTA DE LA ESCRITURA PUBLICA DEL 1/12/2004 OTORGADA ANTE NOTARIO FRANCISCO RENZO  
ALBERTI SIERRA EN LA CIUDAD DE LIMA. =====  
LIMA, 14 DE FEBRERO DEL 2005. =====  
UN SELLO QUE DICE: DR. CARLOS ALFREDO GOMEZ ANAYA, REGISTRADOR PUBLICO, ORLC.- UNA  
FIRMA ILEGIBLE. =====

**CONSTANCIA.** =====  
DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN EL PAGO DEL  
IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL, CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE  
CONTRATO. IGUALMENTE DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA EL PAGO DEL IMPUESTO DE  
ALCABALA CORRESPONDIENTE. =====  
LOS DOCUMENTOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS ME FUERON ENTREGADOS POR LOS OTORGANTES  
QUIENES SE RESPONSABILIZAN POR LA VERACIDAD DE LOS MISMOS. =====

**CONCLUSION.** =====  
LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 14490477 Y CONCLUYE EN LA  
FOJA DE SERIE NUMERO 14490481 VUELTA. =====  
FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 27 DEL DECRETO  
LEGISLATIVO NUMERO 1049, LEY DEL NOTARIADO, DEJO CONSTANCIA QUE LOS INTERESADOS FUERON  
ADVERTIDOS DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO; LOS COMPARECIENTES LE DIERON LECTURA,  
DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO, SUSCRIBIENDOLO,  
DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE  
CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, Y RECONOCER  
COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. =====

EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, EL VENDEDOR, POR INTERMEDIO DE SU REPRESENTANTE,  
DECLARA RECIBIR A SU ENTERA Y COMPLETA SATISFACCION, DEL COMPRADOR, UN CHEQUE DE  
GERENCIA NO NEGOCIABLE DEL BANCO BBVA PERU NUMERO 00015173 8, POR LA SUMA DE US\$  
236,000.00 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), EMITIDO CON  
FECHA 18 (DIECIOCHO) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES), GIRADO A FAVOR DE DANIEL  
ROLANDO PINO VALDIVIA, DECLARANDO TOTALMENTE CANCELADO EL PRECIO DE VENTA SEGUN LO  
SEÑALADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DE LA MINUTA ANTERIORMENTE TRANSCRITA. =====

**CONSTANCIA DE MEDIO DE PAGO LEY 28194-D.S. 047-2004-EF.** =====  
**MONTO TOTAL DE LA COMPRA VENTA: US\$ 295,000.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL Y  
00/100 DOLARES AMERICANOS).** =====

MONEDA: DOLARES AMERICANOS. =====  
**MONTO DE LA COMPRA VENTA CANCELADO CON MEDIO DE PAGO: US\$ 295,000.00 (DOSCIENTOS  
NOVENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).** =====

TIPO: CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE - CODIGO SUNAT: 007 =====  
CANTIDAD: 02 =====  
POR LA SUMA DE: (1) US\$ 59,000.00 (CINCUENTA Y NUEVE MIL CON 00/100 DOLARES



AMERICANOS) (2) US\$ 236,000.00 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) =====

NUMERO: (1) 00015168 8 (2) 00015173 8 =====

ENTIDAD: (1) (2) BANCO BBVA PERU =====

A NOMBRE DE: (1) (2) DANIEL ROLANDO PINO VALDIVIA =====

FECHA: (1) 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) (2) 18 (DIECIOCHO) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) =====

LOS OTORGANTES DAN SU CONSENTIMIENTO EXPRESO PARA EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES Y LA FINALIDAD QUE SE LES DARAN DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 29733 Y SU REGLAMENTO. DEJO CONSTANCIA QUE AL OTORGARSE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, SE HAN TOMADO LAS MEDIDAS DE CONTROL Y DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ENTRE ESTAS LA IDENTIFICACION DEL BENEFICIARIO FINAL, DE CONFORMIDAD CON EL INCISO K) DEL ARTICULO 59 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, DE TODO LO QUE DOY FE. JACQUELINE TATIANA SAAVEDRA LOPEZ FIRMA EL TREINTA DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES, UNA HUELLA DIGITAL. ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ FIRMA EL TREINTA DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES, UNA HUELLA DIGITAL. CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS, SUSCRIBO EL PRESENTE INSTRUMENTO EL DIA TREINTA DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES, ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. ES COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO CON FECHA 30 DE MAYO DE 2023, A FOJAS 108477 - 108481 VUELTA Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE TESTIMONIO NOTARIAL ELECTRONICO, DE ACUERDO A LEY.



NUMERO: OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE  
MINUTA: OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO

KR-547375

C O M P R A - V E N T A

DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN DE UNA PARTE DON JOSE RAUL VALVERDE CHALLE Y SU CONYUGE DOÑA MARINA HERMINIA PEREZ VERGARA DE VALVERDE Y DE LA OTRA PARTE GDC PROYETOS PERU F S.A.C.

\*\*\*\*\*

**I N T R O D U C C I O N :** =====  
EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS NUEVE (09) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023), ANTE MI PAUL JHON HINOJOSA CARRILLO, NOTARIO DE LIMA, EN AUSENCIA DEL TITULAR DE IGUAL CLASE DOCTOR ALFREDO PAINO SCARPATI, DURANTE LA LICENCIA CONCEDIDA POR EL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA. =====

**C O M P A R E C E N :** =====

**DON: JOSE RAUL VALVERDE CHALLE**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO CON DOÑA MARINA HERMINIA PEREZ VERGARA DE VALVERDE, DE PROFESION U OCUPACION: FUNCIONARIO DE BANCO, Y DOMICILIAR EN AVENIDA PERSHING NUMERO 280, INTERIOR 2, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 07703471, QUIEN EN ESTE ACTO PROCEDE POR DERECHO PROPIO. =====

**DOÑA: MARINA HERMINIA PEREZ VERGARA DE VALVERDE**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADA CON DON JOSE RAUL VALVERDE CHALLE, DE PROFESION U OCUPACION: SECRETARIA, Y DOMICILIAR EN AVENIDA PERSHING NUMERO 280, INTERIOR 2, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 07725050, QUIEN EN ESTE ACTO PROCEDE POR DERECHO PROPIO. =====

**DON: ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: MEXICANA, DE ESTADO CIVIL: SOLTERO, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIO, Y DOMICILIAR EN ESTA CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON CARNE DE EXTRANJERIA NUMERO: 003872360. =====  
QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **GDC PROYECTOS PERU F S.A.C.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO: 20610817808, CON DOMICILIO EN AVENIDA REDUCTO NUMERO 1335, OFICINA 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADO SEGUN CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE



Documento firmado digitalmente.  
Consulte autenticidad en  
<https://iofesign.com/#/verificar>  
Código 59451a2e22ns

Se emite el presente testimonio de conformidad con lo regulado por los artículos 24° y 28° del Decreto Legislativo N° 1049 - Decreto Legislativo del Notariado, en concordancia con lo regulado por la ley de firmas y certificados digitales y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 052-2008-PCM.

Este documento notarial en formato digital contiene el traslado de la Escritura Pública, cuya verificación se encuentra disponible por medio del código QR del link de verificación indicado.

13/06/2023 18:43  
NOTARIA  
Documento Certificado Digitalmente  
JOSE ALFREDO PAINO SCARPATI

LIMA. =====  
DOY FE DE HABER IDENTIFICADO A LOS COMPARECIENTES, QUE PROCEDEN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO BASTANTE DEL ACTO QUE REALIZAN Y QUE SON HABLES EN EL IDIOMA CASTELLANO; ASIMISMO, DE HABER UTILIZADO EL MECANISMO DE LA COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES Y LA CONSULTA EN LINEA DE RENIEC CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR LOS DECRETOS LEGISLATIVOS N° 1350 Y N° 1232 RESPECTIVAMENTE, ASI COMO TAMBIEN LA CONSULTA EN LINEA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE MIGRACIONES, Y HE VERIFICADO LA CATEGORIA Y CALIDAD MIGRATORIA VIGENTE AL MOMENTO DE CONTRATAR, ADEMAS DE HABER UTILIZADO EL MECANISMO DE LA COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL LITERAL C) DEL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, ELEVANDO A ESCRITURA PUBLICA LA MINUTA QUE SE ENCUENTRA FIRMADA Y AUTORIZADA, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO, Y CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE: =====

**M I N U T A:** SEÑOR NOTARIO: =====  
SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (EN ADELANTE EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN DE UNA PARTE: =====  
LOS VENDEDORES =====

• LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR JOSE RAUL VALVERDE CHALLE, IDENTIFICADO CON DNI N° 07703471 Y MARINA HERMINIA PEREZ VERGARA DE VALVERDE, IDENTIFICADA CON DNI N° 07725050, AMBOS CON DOMICILIO COMUN -PARA ESTOS EFECTOS EN AVENIDA PERSHING 280, INTERIOR 2, DISTRITO MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. =====  
EL COMPRADOR =====

• GDC PROYECTOS PERU F SAC, RUC N° 20610817808, CON DOMICILIO AV. REDUCTO N° 1335, OF. 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ, IDENTIFICADO CON C.E. N° 003872360, CON PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

LOS VENDEDORES Y EL COMPRADOR SE DENOMINARAN CONJUNTAMENTE COMO LAS "PARTES". EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA CONFORME A LOS TERMINOS Y CONDICIONES CONTENIDOS EN LAS SIGUIENTES CLAUSULAS: =====

**P R I M E R A.** =====

**ANTECEDENTES** =====

1.1. LOS VENDEDORES SON UNICOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN EL CHALET N° 2, FRENTE A LA AVENIDA PERSHING N° 280, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 07051293 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA, OFICINA REGISTRAL LIMA, EL MISMO QUE PRESENTA EL SIGUIENTE DETALLE (EN ADELANTE "EL INMUEBLE"): =====

AREA: 84.40 M2 (OCHENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS) =====  
CON FRENTE: COLINDA CON EL PASAJE COMUN EN UNA LINEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS, QUE PARTIENDO DEL LINDERO DEL LADO IZQUIERDO EN LINEA OBLICUA HACIA LA DERECHA, EL PRIMERO MIDE 3.75 ML, EL SEGUNDO DOBLA A LA IZQUIERDA CON 3.50 ML Y EL TERCERO Y ULTIMO TRAMO



DOBLA A LA DERECHA CON 3.20 ML. =====

POR LA DERECHA: COLINDA ENTRANDO CON EL CHALET 3, CON 12.00 ML =====

POR LA IZQUIERDA: COLINDA ENTRANDO CON EL CHALET NUMERO 1, CON 14.00 ML =====

POR EL FONDO: COLINDA CON PROPIEDAD DE TERCEROS, CON 7.95 ML =====

1.2. CABE PRECISAR QUE, EL COMPRADOR TIENE PLANEADO DESARROLLAR UN PROYECTO INMOBILIARIO EN EL INMUEBLE, EL MISMO QUE CONTARA CON UN AREA TECHADA DE CONSTRUCCION SOBRE NIVEL DE VEREDA DE 12,200 M2 (DOCE MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) Y CON 152 DEPARTAMENTOS APROXIMADAMENTE; EN CONSECUENCIA, ES DE SU INTERES COMPRAR 6 CHALETS COLINDANTES UBICADOS EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES (EN ADELANTE, "LOS CHALETS"):

A) CHALET 1: AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280 - MAGDALENA DEL MAR =====

B) CHALET 2: CHALET N° 2, FRENTE A LA AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280- MAGDALENA =

C) CHALET 3: CHALET INTERIOR N° 3, FRENTE A LA AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280- MAGDALENA DEL MAR =====

D) CHALET 4: DEPARTAMENTO N° 4 DE LA AV. PERSHING N° 280 - MAGDALENA DEL MAR =====

E) CHALET 5: CHALET INTERIOR N° 5 DE LA AV. PERSHING N° 280 - MAGDALENA DEL MAR =====

F) CHALET 6: LA AV. SANCHEZ CARRION N° 282-284 - MAGDALENA DEL MAR =====

**S E G U N D A.** =====

**OBJETO DEL CONTRATO Y PRECIO DE VENTA** =====

2.1. POR MEDIO DEL PRESENTE CONTRATO, LOS VENEDORES DAN EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA Y DEFINITIVA A EL COMPRADOR, LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE REFERIDO EN LA CLAUSULA PRIMERA PRECEDENTE, COMPRENDIENDOSE EN LA VENTA EL AREA CON LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y DEMAS CARACTERISTICAS INDICADAS Y TODO LO QUE POR HECHO Y DERECHO LE CORRESPONDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. =====

2.2. EL PRECIO TOTAL POR LA COMPRAVENTA DE EL INMUEBLE ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 340,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), LOS MISMOS QUE SERAN CANCELADOS CON RECURSOS PROPIOS DE EL COMPRADOR Y DE LA SIGUIENTE MANERA: =====

A) LA SUMA DE US\$ 34,000.00 (TREINTA Y CUATRO MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), QUE SERA ENTREGADA POR EL COMPRADOR MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE N° 00015163 9 011 333 090000023 23 DEL BANCO BBVA, Y GIRADO CON FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) A LA ORDEN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, BAJO FE NOTARIAL A LOS VENEDORES, CUANDO SE HAYAN SUSCRITO EN SU TOTALIDAD LAS MINUTAS DE COMPRAVENTA DE LOS CHALETS DESCRITOS EN CLAUSULA PRIMERA. =====

B) LA SUMA DE US\$ 136,000.00 (CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) QUE SERAN ENTREGADOS A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE A LA ORDEN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, BAJO ENTREGA DE FE NOTARIAL. =====

C) LA SUMA DE US\$ 170,000.00 (CIENTO SETENTA MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) SERA CANCELADA BAJO FE NOTARIAL MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE EMITIDO A LA ORDEN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, POR ACUERDO DE LAS PARTES ESTE CHEQUE QUEDARA EN CUSTODIA NOTARIAL HASTA QUE LOS VENEDORES SUSCRIBAN EL ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE Y ENTREGUEN DE MANERA FISICA EL MISMO, LO CUAL SUCEDERA EN UN PLAZO MAXIMO DE CIENTO OCHENTA (180)



DIAS HABLES CONTADOS DESDE LA FIRMA DE LA RESPECTIVA ESCRITURA PUBLICA. =====  
EL PLAZO PARA SUSCRIBIR ESCRITURA PUBLICA SERA MAXIMO DE CIENTO OCHENTA (180) DIAS  
HABLES, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCION EN SU TOTALIDAD DE LAS MINUTAS DE  
COMPRVENTA DE LOS CHALETS DESCRITOS EN LA CLAUSULA PRIMERA. =====

2.3. LAS PARTES ACUERDAN QUE, EN CASO DE QUE EL COMPRADOR O LOS VENDEDORES NO CUMPLAN  
CON LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA DENTRO DEL PLAZO INDICADO EN LA PRESENTE  
CLAUSULA, EL COMPRADOR O LOS VENDEDORES QUEDARAN OBLIGADOS A PAGAR UNA PENALIDAD  
EQUIVALENTE A US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), POR CADA DIA CALENDARIO  
DE RETRASO HASTA LA FECHA EFECTIVA DE FIRMA. =====

2.4. ASIMISMO, EN CASO LOS VENDEDORES DECIDAN RESOLVER EL CONTRATO POR CAUSAS NO  
IMPUTABLES A EL COMPRADOR, LOS VENDEDORES SE OBLIGAN A DEVOLVER TODA SUMA RECIBIDA  
HASTA EL MOMENTO DE LA RESOLUCION Y ADICIONALMENTE PAGARAN UNA PENALIDAD EQUIVALENTE  
AL 10 % (DIEZ POR CIENTO) DEL PRECIO DE VENTA DE EL INMUEBLE. SIN PERJUICIO DEL DAÑO  
ULTERIOR, Y DEL DERECHO DE EL COMPRADOR DE RESOLVER EL CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO A  
PARTIR DE DICHO INCUMPLIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1430° DEL CODIGO CIVIL.

2.5. EN CASO EL COMPRADOR DECIDIERA RESOLVER EL CONTRATO POR CAUSAS NO IMPUTABLES A  
LOS VENDEDORES, ESTOS ULTIMOS PODRAN RETENER EL CHEQUE DESCRITO EN EL LITERAL A) DEL  
NUMERAL 2.2 EN CALIDAD DE PENALIDAD. SIN PERJUICIO DEL DAÑO ULTERIOR, Y DEL DERECHO DE  
LOS VENDEDORES DE RESOLVER EL CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO A PARTIR DE DICHO  
INCUMPLIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1430° DEL CODIGO CIVIL. =====

2.6. CABE PRECISAR QUE, EL COMPRADOR PODRA RESOLVER EL CONTRATO DE FORMA UNILATERAL,  
EN CASO NO SE HAYA COMPLETADO LA SUSCRIPCION EN SU TOTALIDAD DE LAS MINUTAS DE  
COMPRVENTA DE LOS CHALETS, EN UN PLAZO DE TREINTA (30) DIAS HABLES CONTADOS DESDE LA  
SUSCRIPCION DEL PRESENTE CONTRATO. PARA ELLO, EL COMPRADOR COMUNICARA A LOS VENDEDORES  
SU DECISION DE RESOLVER MEDIANTE UNA CARTA SIMPLE Y SE DARA LA INSTRUCCION AL NOTARIO  
PARA QUE LIBERE EL CHEQUE DESCRITO EN EL LITERAL A) DEL NUMERAL 2.2 DE LA CLAUSULA  
SEGUNDA, QUE FUE DEJADO EN CUSTODIA NOTARIAL. DICHA RESOLUCION NO DARA LUGAR A PAGO  
ALGUNO POR CONCEPTO DE PENALIDAD, COMPENSACION, RESARCIMIENTO, INDEMNIZACION POR DAÑOS  
Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, DAÑO ULTERIOR, O CUALQUIER OTRO CONCEPTO A FAVOR DE LOS  
VENDEDORES. =====

2.7. LAS PARTES AUTORIZAN PARA QUE EL NOTARIO A CARGO DE LA GESTION PRESENTE AL DIA  
SIGUIENTE DE LA FIRMA DE AMBAS PARTES EN LA MINUTA, UN EJEMPLAR DE ESTA ANTE EL  
REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, SOLICITANDO EL BLOQUEO DE LA PARTIDA ELECTRONICA N°  
07051293 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA RELATIVA A EL INMUEBLE. =====

**T E R C E R A.** =====

**DECLARACION JURADA DE LOS VENDEDORES Y DEL COMPRADOR** =====

3.1. LOS VENDEDORES Y EL COMPRADOR DECLARAN BAJO JURAMENTO EN FORMA EXPRESA E  
IRREVOCABLE QUE LA PRESENTE MINUTA ES EL UNICO INSTRUMENTO POR EL CUAL EL COMPRADOR  
ADQUIERE LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VENTA. =====

3.2. LOS VENDEDORES DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE NO HAN REALIZADO CON ANTERIORIDAD  
NINGUNA MINUTA O CONTRATO DE COMPRVENTA A FAVOR DE TERCEROS, CASO CONTRARIO SERA  
EXCLUSIVAMENTE RESPONSABLE DE CUALQUIER RESOLUCION AUTOMATICA DE LA PRESENTE MINUTA, Y



DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS A EL COMPRADOR. =====

**C U A R T A .** =====

**E F E C T O S Y E X T E N S I O N D E L A V E N T A** =====

LA PRESENTE COMPRAVENTA SE REALIZA "AD-CORPUS", COMPRENDIENDOSE EN ELLA LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS Y ACCIONES INHERENTES A ESTA (ENTRADAS, SALIDAS, AIRES -DE CORRESPONDER-, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, BIENES Y SERVICIOS COMUNES) Y TODO CUANTO DE HECHO O POR DERECHO LE CORRESPONDE Y ES INHERENTE A AQUELLO QUE SE VENDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. =====

**Q U I N T A .** =====

**P R E C I O F I J O S I N L U G A R A R E E M B O L S O** =====

LA PRESENTE COMPRAVENTA SE EFECTUA POR PRECIO FIJO, SIENDO QUE EL PRECIO Y FORMA DE PAGO CONVENIDO POR LAS PARTES ES EL QUE REALMENTE CORRESPONDE AL INMUEBLE VENDIDO, RENUNCIANDO EN CONSECUENCIA A TODA ACCION POR DOLO, LESION U OTRA CUALQUIERA, DE FORMA TAL QUE NO HABRA LUGAR A REEMBOLSO NI COMPENSACION POR NINGUNA DE LAS PARTES, HACIENDOSE EN TODO CASO RECIPROCA DONACION DE LA DIFERENCIA DE PRECIO SI EL INMUEBLE TUVIERAN DENTRO DE SUS LINDEROS MAYOR O MENOR EXTENSION DE LO QUE SE INDIQUE EN LA PARTIDA REGISTRAL; ES DECIR, LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE LA VENTA SE REALIZA AD CORPUS, COMO BIEN SE INDICO EN LA CLAUSULA CUARTA ANTERIOR. =====

**S E X T A .** =====

**V E N T A S I N G R A V A M E N E S** =====

LOS VENEDORES DECLARAN EXPRESAMENTE QUE EL INMUEBLE QUE VENDEN SE ENCUENTRAN LIBRE DE HIPOTECA, NO PESA NINGUNA CARGA, EMBARGO, GRAVAMEN, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE O RESTRINJA SU DERECHO DE DOMINIO; QUEDANDO ASIMISMO OBLIGADO AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS CONFORME A LEY. =====

**S E T I M A .** =====

**E N T R E G A D E L O S I N M U E B L E S** =====

7.1. LOS VENEDORES SE OBLIGAN A ENTREGAR LA POSESION DE EL INMUEBLE A LA FIRMA DEL ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, LA MISMA QUE SERA SUSCRITA EN UN PLAZO MAXIMO DE CIENTO OCHENTA (180) DIAS HABLES POSTERIORES A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA. AL MOMENTO DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE, LOS VENEDORES ENTREGARAN LA POSESION SIN OCUPANTES O INQUILINOS Y DEBIDAMENTE DESOCUPADO, DEBIENDO AMBAS PARTES SUSCRIBIR LA RESPECTIVA ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, SE DEJA CONSTANCIA QUE ES CONDICION NECESARIA PARA ENTREGAR EL INMUEBLE QUE SE ENTREGUE EL CHEQUE DEJADO EN CUSTODIA POR EL SALDO DE PRECIO DETALLADO EN EL LITERAL C) DEL NUMERAL 2.2 DE LA CLAUSULA SEGUNDA. =====

7.2. POSTERIOR A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA Y DENTRO DEL PLAZO DE CIENTO OCHENTA (180) DIAS HABLES INDICADOS EN EL PARRAFO ANTERIOR, EL COMPRADOR CON UNA ANTICIPACION DE CINCO (05) DIAS HABLES COMUNICARA A LOS VENEDORES VIA CORREO ELECTRONICO, LA FECHA PROPUESTA PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA Y ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, TENIENDO LOS VENEDORES CINCO (05) DIAS PARA ACEPTAR LA PROPUESTA O SUGERIR UNA NUEVA FECHA, LA MISMA QUE DEBERA ENCONTRARSE DENTRO DEL PLAZO INDICADO EN EL PARRAFO PRECEDENTE. =====



7.3. EN CASO LOS VENDEDORES NO ENTREGUEN LA POSESION DE EL INMUEBLE EN LA FECHA PACTADA EN LA PRESENTE CLAUSULA, TENDRAN QUE PAGAR UNA PENALIDAD DIARIA DE US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) A FAVOR DE EL COMPRADOR HASTA LA FECHA EFECTIVA DE ENTREGA. =====

**O C T A V A.** =====

**IMPUESTO PREDIAL Y OTROS** =====

8.1. AMBAS PARTES DECLARAN CONOCER Y RESPETAR LO PREVISTO Y DISPUESTO EN LA LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL, QUE REGULA LO REFERIDO AL IMPUESTO PREDIAL Y SUS MODIFICATORIAS, POR LO QUE CORRESPONDE A LOS VENDEDORES EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR TODO EL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRES), ASI COMO EL PAGO DE LOS ARBITRIOS, SERVICIOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES PENDIENTES DE PAGO HASTA LA FECHA DE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DE EL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA, CONFORME A LO INDICADO EN LA CLAUSULA ANTERIOR. ASIMISMO, SE COMPROMETEN LOS VENDEDORES A ENTREGAR DICHS DOCUMENTOS A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA. =====

8.2. LOS VENDEDORES SE OBLIGAN A ENTREGAR A EL COMPRADOR, A LA FECHA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN EL PAGO EFECTIVO DE TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS (AGUA, LUZ, TELEFONO, CABLE, ETC.) QUE GOZA EL INMUEBLE, ASI COMO TODOS LOS TRIBUTOS QUE GRAVEN SU PROPIEDAD Y/O POSESION HASTA DICHA FECHA. =====

**N O V E N A.** =====

**DEL IMPUESTO DE ALCABALA Y RENTA** =====

EL IMPUESTO DE ALCABALA A QUE HUBIERA LUGAR POR LA COMPRAVENTA QUE ANTECEDE SERA DE CARGO DE EL COMPRADOR, CONFORME A LEY, ASI COMO LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES POR LA FORMALIZACION DEL PRESENTE INSTRUMENTO. ASIMISMO, LOS VENDEDORES SE COMPROMETEN A CANCELAR EL IMPUESTO A LA RENTA CORRESPONDIENTE A LA VENTA ADEMAS DE TODOS LOS PAGOS INHERENTES COMO VENDEDORES QUE PUDIERAN GENERARSE. =====

**D E C I M A.** =====

**DOMICILIO** =====

LAS PARTES RATIFICAN SUS DOMICILIOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO, DONDE SE ENTENDERAN COMO VALIDAS CUALQUIER NOTIFICACION QUE SE HICIESE CON RESPECTO A LAS OBLIGACIONES O CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO, EN CASO DE MODIFICARSE DICHO DOMICILIO SE DEBERA NOTIFICAR DEL CAMBIO PREVIAMENTE A LA OTRA PARTE MEDIANTE CARTA NOTARIAL. =====

**DECIMA PRIMERA.** =====

**NORMATIVA APLICABLE** =====

EN LO NO PREVISTO POR AMBAS PARTES EN EL CONTRATO, AMBAS SE SOMETEN A LAS NORMAS DEL CODIGO CIVIL Y DEMAS DEL SISTEMA JURIDICO QUE RESULTEN APLICABLES. =====

**DECIMA SEGUNDA.** =====

**JURISDICCION Y COMPETENCIA** =====

12.1. EL PRESENTE CONTRATO SE RIGE POR LAS LEYES DE LA REPUBLICA DEL PERU. TODAS LAS DESAVENENCIAS O CONTROVERSIAS QUE PUDIERAN DERIVARSE DE ESTE CONTRATO, Y QUE NO PUDIERAN SER RESUELTAS EN FORMA DIRECTA Y POR MUTUO ACUERDO ENTRE LAS PARTES DURANTE UN PLAZO MAXIMO DE QUINCE (15) DIAS HABILES, SERAN RESUELTAS MEDIANTE ARBITRAJE DE



DERECHO DE CONFORMIDAD CON LOS REGLAMENTOS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DEL CENTRO DE ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA, A CUYAS NORMAS LAS PARTES SE SOMETERAN EN FORMA INCONDICIONAL. EL LAUDO SERA DEFINITIVO, INAPELABLE Y OBLIGATORIO PARA LAS PARTES, DEBIENDO PAGAR SU COSTO LA PARTE DESFAVORECIDA POR EL LAUDO. =====

12.2. EL TRIBUNAL ARBITRAL ESTARA CONFORMADO POR TRES (03) MIEMBROS, DOS (02) DE LOS CUALES SERAN NOMBRADOS DIRECTAMENTE POR LAS PARTES, CORRESPONDIENDO A ESTOS ARBITROS PROCEDER A NOMBRAR DE COMUN ACUERDO AL TERCERO, QUIEN PRESIDIRA EL TRIBUNAL. EN CASO NO HUBIERE ACUERDO ENTRE LOS ARBITROS DE PARTE ACERCA DE LA DESIGNACION DEL TERCER ARBITRO, ESTA DESIGNACION LE CORRESPONDERA AL CENTRO DE ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA. =====

**DECIMA TERCERA.** =====

**DEL LAVADO DE ACTIVOS** =====

LAS PARTES DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE EL ORIGEN DE EL INMUEBLE ASI COMO LOS FONDOS QUE APORTA EL COMPRADOR PARA SU ADQUISICION, NO TIENE RELACION ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS O PROCEDENCIA ILEGAL ALGUNA, SIENDO SU ORIGEN LICITO; HACIENDO EXTENSIVA ESTA DECLARACION JURADA A LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS EN LA PRESENTE COMPRA DE INMUEBLE, ABSOLVIENDO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD AL ABOGADO QUE AUTORIZA LA MINUTA, CUMPLIENDO CON LA LEY Y EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1106, DECRETO LEGISLATIVO DE LUCHA EFICAZ CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS RELACIONADOS A LA MINERIA ILEGAL Y CRIMEN ORGANIZADO. =====

USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRA AGREGAR LA INTRODUCCION Y CONCLUSION DE LEY, PASANDO LOS PARTES A LOS REGISTROS PUBLICOS CORRESPONDIENTES, PARA EFECTOS DE LA INSCRIPCION PERTINENTE. EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, AMBAS PARTES SUSCRIBEN ESTE DOCUMENTO EN 03 JUEGOS, EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS DIECINUEVE (19) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRES). =====

A CONTINUACION TRES FIRMAS ILEGIBLES Y TRES HUELLAS DACTILARES =====  
AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR LA DOCTORA DIANA PERALTA TAN, ABOGADA, INSCRITA EN EL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA CON EL NUMERO: 81555.- UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

**I N S E R T O.** =====

**FE DE ENTREGA** =====

EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, DON JOSE RAUL VALVERDE CHALLE, CON DNI N° 07703471 Y DOÑA MARINA HERMINIA PEREZ VERGARA DE VALVERDE, CON DNI N° 07725050, AMBOS CON DOMICILIO EN AV. PERSHING N° 280, INTERIOR 2, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DECLARAN RECIBIR DE GDC PROYECTOS PERU F S.A.C., CON RUC N° 20610817808, CON DOMICILIO EN AV. REDUCTO N° 1335, OFICINA 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR DON ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ, IDENTIFICADO CON CE N° 003872360, SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA; EL SIGUIENTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE: =====

▪ N° 00015163 9, A CARGO DEL BANCO BBVA PERU, DE FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, POR LA SUMA DE US\$ 34,000.00 (TREINTA Y CUATRO MIL Y 00/100 DOLARES







ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 07051293

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS  
CHALET NUM 2  
FTE AVENIDA PERSHING NUMERO 280  
MAGDALENA DEL MAR

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00001

**RECTIFICACION:** Se rectifica el asiento 8 de la foja 79 del Tomo 1071 de la presente partida, en el sentido que la sociedad conyugal titular del predio, está conformada por JOSE RAUL VALVERDE CHALLE, identificado con D.N.I N° 07703471 y MARINA HERMINIA PEREZ VERGARA DE VALVERDE, identificada con D.N.I N° 07725050, y no como se había consignado. La presente rectificación se extiende en mérito de los Certificados de Inscripción N° 00395627-22-RENEIC; N° 00395628-22-RENEIC; N° 00395629-22-RENEIC y N° 00395630-22-RENEIC todos con fecha 08/03/2022 expedidos por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC de Jesús María y copia certificada de la partida de matrimonio. El título fue presentado el 17/03/2022 a las 08:31:36 AM horas, bajo el N° 2022-00792447 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 143.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00003939-157.-LIMA, 31 de Marzo de 2022.

  
KARINA SOLEDAD FIGUEROLA ALMENGOR  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**CONSTANCIA.** =====

DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN EL PAGO DEL IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL, CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO. IGUALMENTE DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA CORRESPONDIENTE. =====

LOS DOCUMENTOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS ME FUERON ENTREGADOS POR LOS OTORGANTES QUIENES SE RESPONSABILIZAN POR LA VERACIDAD DE LOS MISMOS. =====

**CONCLUSION.** =====

LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 14523077 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 14523082. =====

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 27 DEL DECRETO



LEGISLATIVO NUMERO 1049, LEY DEL NOTARIADO, DEJO CONSTANCIA QUE LOS INTERESADOS FUERON ADVERTIDOS DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO; LOS COMPARECIENTES LE DIERON LECTURA, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO, SUSCRIBIENDOLO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, Y RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. =====

EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, LOS VENDEDORES DECLARAN RECIBIR A SU ENTERA Y COMPLETA SATISFACCION, DEL COMPRADOR, LA SUMA DE US\$ 306,000.00 (TRESCIENTOS SEIS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) EN DOS CHEQUES DE GERENCIA NO NEGOCIABLE; EL PRIMER CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE NUMERO 00015179 5, POR LA SUMA DE US\$ 136,000.00 (CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), GIRADO A LA ORDEN DE JOSE VALVERDE CHALLE Y MARINA PEREZ VERGARA, EMITIDO POR EL BANCO BBVA PERU; Y, EL SEGUNDO CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE NUMERO 00015178 7, POR LA SUMA DE US\$ 170,000.00 (CIENTO SETENTA MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), GIRADO A LA ORDEN DE JOSE VALVERDE CHALLE Y MARINA PEREZ VERGARA, EMITIDO POR EL BANCO BBVA PERU, DECLARANDO TOTALMENTE CANCELADO EL PRECIO DE VENTA SEGUN LO SEÑALADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DE LA MINUTA ANTERIORMENTE TRANSCRITA. ASIMISMO, POR ACUERDO DE LAS PARTES, EL SEGUNDO CHEQUE SE QUEDA EN CUSTODIA DE MI DESPACHO NOTARIAL HASTA QUE SE CUMPLA LAS CONDICIONES DE LA CARTA DE CUSTODIA DE FECHA 09 (NUEVE) DE JUNIO DEL 2023 (DOS MIL VEINTITRES). =====

**CONSTANCIA DE MEDIO DE PAGO LEY 28194-D.S. 047-2004-EF.** =====

**MONTO TOTAL DE LA COMPRA VENTA: US\$ 340,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).** =====

MONEDA: DOLARES AMERICANOS. =====

**MONTO DE LA COMPRA VENTA CANCELADO CON MEDIO DE PAGO: US\$ 340,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).** =====

TIPO: CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE =====

CODIGO SUNAT: 007 =====

CANTIDAD: 03 =====

POR LA SUMA DE: (1) US\$ 34,000.00 (TREINTA Y CUATRO MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS)  
(2) US\$ 136,000.00 (CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) (3) US\$ 170,000.00 (CIENTO SETENTA MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) =====

NUMERO: (1) 00015163 9 (2) 00015179 5 (3) 00015178 7 =====

ENTIDAD: (1) (2) (3) BANCO BBVA PERU =====

A NOMBRE DE: (1) (2) (3) JOSE VALVERDE CHALLE Y MARINA PEREZ VERGARA =====

FECHA: (1) 16 (DIECISEIS) DE MAYO DEL 2023 (DOS MIL VEINTITRES) (2) (3) 20 (VEINTE) DE MAYO DEL 2023 (DOS MIL VEINTITRES) =====

LOS OTORGANTES DAN SU CONSENTIMIENTO EXPRESO PARA EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES Y LA FINALIDAD QUE SE LE DARA DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 29733 Y SU REGLAMENTO. =====

DEJO CONSTANCIA QUE AL OTORGARSE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, SE HAN TOMADO LAS MEDIDAS DE CONTROL Y DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ENTRE ESTAS LA IDENTIFICACION DEL BENEFICIARIO FINAL, DE CONFORMIDAD CON EL INCISO K) DEL



ARTICULO 59 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR EL  
DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, DE TODO LO QUE DOY FE. =====  
CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL INC. B) DEL ART. 55° DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049  
DE LA LEY DEL NOTARIADO, DOY FE DE HABER IDENTIFICADO A DON JOSE RAUL VALVERDE CHALLE  
A TRAVES DEL MECANISMO DE CONSULTA EN LINEA DE RENIEC, DEJANDO SIN EFECTO LO  
CONSIGNADO EN LA INTRODUCCION DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA EN CUANTO AL MECANISMO  
DE COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES, POR NO HABERSE EMITIDO RESULTADO;  
ASIMISMO INTERVIENE COMO TESTIGO PARA SU ADECUADA IDENTIFICACION, DOÑA CLAUDIA  
MARULANDA BUSTAMANTE, PERUANA, SOLTERA, ASESORA LEGAL, CON DNI 42941099, DOMICILIADA  
EN PQUE. SAN CARLOS 167, DISTRITO DE PUEBLO LIBRE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA;  
DANDO FE DE HABERLA IDENTIFICADO A TRAVES DEL MECANISMO DE COMPARACION BIOMETRICA DE  
LAS HUELLAS DACTILARES Y LA CONSULTA EN LINEA DE RENIEC, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO  
EN EL ART. 55° DE LA LEY DEL NOTARIADO, DOY FE. MARULANDA BUSTAMANTE CLAUDIA FIRMA EL  
NUEVE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRES, UNA HUELLA DIGITAL; PEREZ VERGARA DE VALVERDE  
MARINA HERMINIA FIRMA EL NUEVE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRES, UNA HUELLA DIGITAL;  
VALVERDE CHALLE JOSE RAUL FIRMA EL NUEVE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRES, UNA HUELLA  
DIGITAL; MEDRANO PEREZ ALEJANDRO RAFAEL FIRMA EL NUEVE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRES,  
UNA HUELLA DIGITAL. CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS, SUSCRIBO EL PRESENTE INSTRUMENTO  
EL DIA NUEVE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRES, PAUL JHON HINOJOSA CARRILLO, NOTARIO DE  
LIMA.=====

ES COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO CON FECHA  
**09 DE JUNIO DE 2023**, A FOJAS **117077 - 117082**, Y A SOLICITUD DE PARTE  
INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DE ACUERDO A LEY.





ESTA CARILLA SE HALLA EN BLANCO  
CUALQUIER TEXTO QUE SE CONSIGNE CARECE DE VALOR



# TESTIMONIO

NUMERO: OCHO MIL CIENTO DIECISIETE

MINUTA: OCHO MIL TRES

KR-547381

## COMPRA - VENTA

DE INMUEBLE QUE CELEBRAN DE UNA PARTE SEGURINDUSTRIA S.A. Y  
DE LA OTRA PARTE GDC PROYECTOS PERU F S.A.C.

ALFREDO PAINO SCARPATI  
NOTARIO DE LIMA

\*\*\*\*\*

INTRODUCCION: =====

EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS VEINTINUEVE (29) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023), ANTE MI ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. =====

COMPARECEN: =====

DON: ROGER GABUTEAU ESPINOSA, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIO, Y DOMICILIAR EN ESTA CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 02876064. =====  
QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE SEGURINDUSTRIA S.A., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO: 20131529181, CON DOMICILIO EN AVENIDA NICOLAS DE PIEROLA NUMERO 980, URBANIZACION PRIMAVERA, DISTRITO Y PROVINCIA DE TRUJILLO Y DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADO SEGUN CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 11004804 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE TRUJILLO. =====

DON: ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: MEXICANA, DE ESTADO CIVIL: SOLTERO, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIO, Y DOMICILIAR EN ESTA CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON CARNE DE EXTRANJERIA NUMERO: 003872360. =====  
QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE GDC PROYECTOS PERU F S.A.C., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO: 20610817808, CON DOMICILIO EN AVENIDA REDUCTO NUMERO 1335, OFICINA 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADO SEGUN CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

DOY FE DE HABER IDENTIFICADO A LOS COMPARECIENTES, QUE PROCEDEN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO BASTANTE DEL ACTO QUE REALIZAN Y QUE SON HABLES EN EL IDIOMA CASTELLANO; ASIMISMO, DE HABER UTILIZADO EL MECANISMO DE LA COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES Y LA CONSULTA EN LINEA DE RENIEC CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE

LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR LOS DECRETOS LEGISLATIVOS N° 1350 Y N° 1232 RESPECTIVAMENTE, ASI COMO TAMBIEN LA CONSULTA EN LINEA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE MIGRACIONES, Y HE VERIFICADO LA CATEGORIA Y CALIDAD MIGRATORIA VIGENTE AL MOMENTO DE CONTRATAR, ADEMAS DE HABER ULITIZADO EL MECANISMO DE LA COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL LITERAL C) DEL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DE NOTARIADO, ELEVANDO A ESCRITURA PUBLICA LA MINUTA QUE SE ENCUENTRA FIRMADA Y AUTORIZADA, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO, Y CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE: =====

**M I N U T A:** SEÑOR NOTARIO: =====  
SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (EN ADELANTE EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN DE UNA PARTE: =====  
EL VENDEDOR =====

• SEGURINDUSTRIA SA, RUC N° 20131529181, CON DOMICILIO AV. NICOLAS DE PIEROLA N° 980 URB. PRIMAVERA, DISTRITO Y PROVINCIA DE TRUJILLO Y DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR ROGER GABUTEAU ESPINOSA, IDENTIFICADO CON DNI N° 02876064, CON PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 11004804 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE TRUJILLO. =====

EL COMPRADOR =====

• GDC PROYECTOS PERU F SAC, RUC N° 20610817808, CON DOMICILIO AV. REDUCTO N° 1335, OF. 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ, IDENTIFICADO CON C.E. N° 003872360, CON PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR SE DENOMINARAN CONJUNTAMENTE COMO LAS "PARTES. EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA CONFORME A LOS TERMINOS Y CONDICIONES CONTENIDOS EN LAS SIGUIENTES CLAUSULAS: =====

**P R I M E R A.** =====

**ANTECEDENTES** =====

1.1. EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA FINCA AV. SANCHEZ CARRION N° 282-284, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 07051291 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA, OFICINA REGISTRAL LIMA, EL MISMO QUE PRESENTA EL SIGUIENTE DETALLE (EN ADELANTE "EL INMUEBLE"): =====

AREA: 216.00 M2 (DOSCIENTOS DIECISEIS PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS) =====

CON FRENTE: COLINDA CON LA AV. PERSHING (HOY SANCHEZ CARRION), CON 14.00 ML. =====

POR LA DERECHA: COLINDA EN UNA LINEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS, QUE A PARTIR DEL LINDERO DEL FRENTE MIDE 8.40 ML, EL SEGUNDO, A LA IZQUIERDA CON 0.80ML, Y EL TERCERO, DOBLA A LA DERECHA CON UN METRO EN TODOS SUS TRAMOS, CON EL PASAJE DE USO COMUN. =====

POR LA IZQUIERDA: COLINDA EN UNA LINEA QUEBRADA QUE MIDE 20.50 ML Y COLINDA CON PROPIEDAD DE TERCEROS. =====

POR EL FONDO: COLINDA EN UNA LINEA OBLICUA QUE PARTIENDO DEL ULTIMO TRAMO DEL LINDERO DE LA DERECHA VA A UNIRSE CON EL LINDERO DE LA IZQUIERDA CON 12.00ML. =====

# TESTIMONIO

S E G U N D A .

OBJETO DEL CONTRATO Y PRECIO DE VENTA

2.1. POR MEDIO DEL PRESENTE CONTRATO, EL VENDEDOR DAN EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA Y DEFINITIVA A EL COMPRADOR, LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE REFERIDO EN LA CLAUSULA PRIMERA PRECEDENTE, COMPRENDIENDOSE EN LA VENTA EL AREA CON LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y DEMAS CARACTERISTICAS INDICADAS Y TODO LO QUE POR HECHO Y DERECHO LE CORRESPONDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA.

2.2. EL PRECIO TOTAL POR LA COMPRAVENTA DE EL INMUEBLE ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), LOS MISMOS QUE SERAN CANCELADOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

A) LA SUMA DE US\$ 75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), SERA ENTREGADA A EL VENDEDOR MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE N° 00015166 2 011 333 0900000023 23, DEL BANCO BBVA, Y GIRADO CON FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES), A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA.

B) LA SUMA DE US\$ 675,000.00 (SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) QUE PREVIAMENTE HAN SIDO ENTREGADOS POR EL COMPRADOR MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE N° 00015171 2 011 333 0900000023 23, CON FECHA 18 (DIECIOCHO) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES), EN CUSTODIA AL NOTARIO PARA SU ENTREGA BAJO FE NOTARIAL A EL VENDEDOR A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, LA MISMA QUE SERA SUSCRITA EN UN PLAZO MAXIMO DE SIETE (7) DIAS HABILES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE INSCRIPCION DEL BLOQUEO REGISTRAL QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, Y A LA FIRMA DE LA RESPECTIVA ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE.

2.3. LAS PARTES ACUERDAN QUE, EN CASO DE QUE EL COMPRADOR O EL VENDEDOR NO CUMPLAN CON LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA DENTRO DEL PLAZO INDICADO EN LA PRESENTE CLAUSULA, EL COMPRADOR O EL VENDEDOR QUEDARAN OBLIGADOS A PAGAR UNA PENALIDAD EQUIVALENTE A US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), POR CADA DIA CALENDARIO DE RETRASO HASTA LA FECHA EFECTIVA DE FIRMA.

2.4. ASIMISMO, EN CASO EL VENDEDOR DECIDAN RESOLVER EL CONTRATO POR CAUSAS NO IMPUTABLES A EL COMPRADOR, EL VENDEDOR SE OBLIGAN A DEVOLVER EL CHEQUE ENTREGADO A LA FIRMA DE LA MINUTA DESCRITO EN EL LITERAL A) DEL NUMERAL 2.2 Y ADICIONALMENTE PAGARAN UNA PENALIDAD EQUIVALENTE AL 10 % (DIEZ POR CIENTO) DEL PRECIO DE VENTA DE EL INMUEBLE. SIN PERJUICIO DEL DAÑO ULTERIOR, Y DEL DERECHO DE EL COMPRADOR DE RESOLVER EL CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO A PARTIR DE DICHO INCUMPLIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1430° DEL CODIGO CIVIL.

2.5. EN CASO EL COMPRADOR DECIDIERA RESOLVER EL CONTRATO POR CAUSAS NO IMPUTABLES A EL VENDEDOR, Y/O NO FIRMARA LA ESCRITURA PUBLICA EN EL PLAZO MAXIMO DE SIETE (7) DIAS HABILES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL BLOQUEO REGISTRAL QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, EL VENDEDOR PODRA RETENER EL CHEQUE DESCRITO EN EL LITERAL A) DEL NUMERAL 2.2 EN CALIDAD DE PENALIDAD. SIN PERJUICIO DEL DAÑO ULTERIOR, Y DEL DERECHO DE EL VENDEDOR DE RESOLVER EL CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO A PARTIR DE DICHO INCUMPLIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1430° DEL CODIGO CIVIL.

2.6. LAS PARTES AUTORIZAN PARA QUE EL NOTARIO A CARGO DE LA GESTION PRESENTE AL DIA

ALFREDO PAINO SCARPATI  
NOTARIO DE LIMA

SIGUIENTE DE LA FIRMA DE AMBAS PARTES EN LA MINUTA, UN EJEMPLAR DE ESTA ANTE EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, SOLICITANDO EL BLOQUEO DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° Q7Q51291 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA RELATIVA A EL INMUEBLE. =====

**T E R C E R A .** =====

**DECLARACION JURADA DE EL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR** =====

3.1. EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DECLARAN BAJO JURAMENTO EN FORMA EXPRESA E IRREVOCABLE QUE LA PRESENTE MINUTA ES EL UNICO INSTRUMENTO POR EL CUAL EL COMPRADOR ADQUIERE LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VENTA. =====

3.2. EL VENDEDOR DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE NO HAN REALIZADO CON ANTERIORIDAD NINGUNA MINUTA O CONTRATO DE COMPRAVENTA A FAVOR DE TERCEROS, CASO CONTRARIO SERA EXCLUSIVAMENTE RESPONSABLE DE CUALQUIER RESOLUCION AUTOMATICA DE LA PRESENTE MINUTA, Y DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS A EL COMPRADOR. =====

**C U A R T A .** =====

**EFFECTOS Y EXTENSION DE LA VENTA** =====

LA PRESENTE COMPRAVENTA SE REALIZA "AD-CORPUS", COMPRENDIENDOSE EN ELLA LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS Y ACCIONES INHERENTES A ESTA (ENTRADAS, SALIDAS, AIRES -DE CORRESPONDER-, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, BIENES Y SERVICIOS COMUNES) Y TODO CUANTO DE HECHO O POR DERECHO LE CORRESPONDE Y ES INHERENTE A AQUELLO QUE SE VENDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. =====

**Q U I N T A .** =====

**PRECIO FIJO SIN LUGAR A REEMBOLSO** =====

LA PRESENTE COMPRAVENTA SE EFECTUA POR PRECIO FIJO, SIENDO QUE EL PRECIO Y FORMA DE PAGO CONVENIDO POR LAS PARTES ES EL QUE REALMENTE CORRESPONDE AL INMUEBLE VENDIDO, RENUNCIANDO EN CONSECUENCIA A TODA ACCION POR DOLO, LESION U OTRA CUALQUIERA, DE FORMA TAL QUE NO HABRA LUGAR A REEMBOLSO NI COMPENSACION POR NINGUNA DE LAS PARTES, HACIENDOSE EN TODO CASO RECIPROCA DONACION DE LA DIFERENCIA DE PRECIO SI EL INMUEBLE TUVIERAN DENTRO DE SUS LINDEROS MAYOR O MENOR EXTENSION DE LO QUE SE INDIQUE EN LA PARTIDA REGISTRAL; ES DECIR, LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE LA VENTA SE REALIZA AD CORPUS, COMO BIEN SE INDICO EN LA CLAUSULA CUARTA ANTERIOR. =====

**S E X T A .** =====

**VENTA SIN GRAVAMENES** =====

EL VENDEDOR DECLARAN EXPRESAMENTE QUE EL INMUEBLE QUE VENDEN SE ENCUENTRAN LIBRE DE HIPOTECA, NO PESA NINGUNA CARGA, EMBARGO, GRAVAMEN, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE O RESTRINJA SU DERECHO DE DOMINIO; QUEDANDO ASIMISMO OBLIGADO AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS CONFORME A LEY. =====

**S E T I M A .** =====

**ENTREGA DE LOS INMUEBLES** =====

7.1. EL VENDEDOR SE OBLIGAN A ENTREGAR LA POSESION DE EL INMUEBLE A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE SERA SUSCRITA EN UN PLAZO MAXIMO DE SIETE (07) DIAS HABLES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE INSCRIPCION DEL BLOQUEO REGISTRAL QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE. AL MOMENTO DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE, EL VENDEDOR ENTREGARAN LA POSESION SIN OCUPANTES O INQUILINOS Y DEBIDAMENTE DESOCUPADO, DEBIENDO AMBAS PARTES

# TESTIMONIO

SUSCRIBIR LA RESPECTIVA ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE. =====

7.2. POSTERIOR A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA Y DENTRO DEL PLAZO DE SIETE (07) DIAS HABILES INDICADOS EN EL PARRAFO ANTERIOR, EL COMPRADOR CON UNA ANTICIPACION DE CINCO (05) DIAS HABILES COMUNICARA A EL VENDEDOR VIA CORREO ELECTRONICO, LA FECHA PROPUESTA PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA Y ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, TENIENDO EL VENDEDOR CINCO (05) DIAS PARA ACEPTAR LA PROPUESTA O SUGERIR UNA NUEVA FECHA, LA MISMA QUE DEBERA ENCONTRARSE DENTRO DEL PLAZO INDICADO EN EL PARRAFO PRECEDENTE. =====

7.3. EN CASO EL VENDEDOR NO ENTREGUEN LA POSESION DE EL INMUEBLE EN LA FECHA PACTADA EN LA PRESENTE CLAUSULA, TENDRAN QUE PAGAR UNA PENALIDAD DIARIA DE US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) A FAVOR DE EL COMPRADOR HASTA LA FECHA EFECTIVA DE ENTREGA. =====

**O C T A V A.** =====  
IMPUESTO PREDIAL Y OTROS =====

8.1. AMBAS PARTES DECLARAN CONOCER Y RESPETAR LO PREVISTO Y DISPUESTO EN LA LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL, QUE REGULA LO REFERIDO AL IMPUESTO PREDIAL Y SUS MODIFICATORIAS, POR LO QUE CORRESPONDE A EL VENDEDOR EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR TODO EL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRES), ASI COMO EL PAGO DE LOS ARBITRIOS, SERVICIOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES PENDIENTES DE PAGO HASTA LA FECHA DE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DE EL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA, CONFORME A LO INDICADO EN LA CLAUSULA ANTERIOR. ASIMISMO, SE COMPROMETEN EL VENDEDOR A ENTREGAR DICHS DOCUMENTOS A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA. =====

8.2. EL VENDEDOR SE OBLIGAN A ENTREGAR A EL COMPRADOR, A LA FECHA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN EL PAGO EFECTIVO DE TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS (AGUA, LUZ, TELEFONO, CABLE, ETC.) QUE GOZA EL INMUEBLE, ASI COMO TODOS LOS TRIBUTOS QUE GRAVEN SU PROPIEDAD Y/O POSESION HASTA DICHA FECHA. =====

**N O V E N A.** =====

DEL IMPUESTO DE ALCABALA Y RENTA =====

EL IMPUESTO DE ALCABALA A QUE HUBIERA LUGAR POR LA COMPRAVENTA QUE ANTECEDE SERA DE CARGO DE EL COMPRADOR, CONFORME A LEY, ASI COMO LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES POR LA FORMALIZACION DEL PRESENTE INSTRUMENTO. ASIMISMO, EL VENDEDOR SE COMPROMETEN A CANCELAR EL IMPUESTO A LA RENTA CORRESPONDIENTE A LA VENTA ADEMÁS DE TODOS LOS PAGOS INHERENTES COMO VENEDORES QUE PUDIERAN GENERARSE. =====

**D E C I M A.** =====

DOMICILIO =====

LAS PARTES RATIFICAN SUS DOMICILIOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO, DONDE SE ENTENDERAN COMO VALIDAS CUALQUIER NOTIFICACION QUE SE HICIESE CON RESPECTO A LAS OBLIGACIONES O CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO, EN CASO DE MODIFICARSE DICHO DOMICILIO SE DEBERA NOTIFICAR DEL CAMBIO PREVIAMENTE A LA OTRA PARTE MEDIANTE CARTA NOTARIAL. =====

**DECIMA PRIMERA.** =====

NORMATIVA APLICABLE =====

EN LO NO PREVISTO POR AMBAS PARTES EN EL CONTRATO, AMBAS SE SOMETEN A LAS NORMAS DEL CODIGO CIVIL Y DEMAS DEL SISTEMA JURIDICO QUE RESULTEN APLICABLES. =====

ALFREDO PAINO SCARPATI  
NOTARIO DE LIMA

DECIMA SEGUNDA. =====

JURISDICCION Y COMPETENCIA =====

12.1. EL PRESENTE CONTRATO SE RIGE POR LAS LEYES DE LA REPUBLICA DEL PERU. TODAS LAS DESAVENENCIAS O CONTROVERSIAS QUE PUDIERAN DERIVARSE DE ESTE CONTRATO, Y QUE NO PUDIERAN SER RESUELTAS EN FORMA DIRECTA Y POR MUTUO ACUERDO ENTRE LAS PARTES DURANTE UN PLAZO MAXIMO DE QUINCE (15) DIAS HABILES, SERAN RESUELTAS MEDIANTE ARBITRAJE DE DERECHO DE CONFORMIDAD CON LOS REGLAMENTOS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DEL CENTRO DE ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA, A CUYAS NORMAS LAS PARTES SE SOMETERAN EN FORMA INCONDICIONAL. EL LAUDO SERA DEFINITIVO, INAPELABLE Y OBLIGATORIO PARA LAS PARTES, DEBIENDO PAGAR SU COSTO LA PARTE DESFAVORECIDA POR EL LAUDO. =====

12.2. EL TRIBUNAL ARBITRAL ESTARA CONFORMADO POR TRES (03) MIEMBROS, DOS (02) DE LOS CUALES SERAN NOMBRADOS DIRECTAMENTE POR LAS PARTES, CORRESPONDIENDO A ESTOS ARBITROS PROCEDER A NOMBRAR DE COMUN ACUERDO AL TERCERO, QUIEN PRESIDIRA EL TRIBUNAL. EN CASO NO HUBIERE ACUERDO ENTRE LOS ARBITROS DE PARTE ACERCA DE LA DESIGNACION DEL TERCER ARBITRO, ESTA DESIGNACION LE CORRESPONDERA AL CENTRO DE ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA. =====

DECIMA TERCERA. =====

DEL LAVADO DE ACTIVOS =====

LAS PARTES DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE EL ORIGEN DE EL INMUEBLE ASI COMO LOS FONDOS QUE APORTA EL COMPRADOR PARA SU ADQUISICION, NO TIENE RELACION ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS O PROCEDENCIA ILEGAL ALGUNA, SIENDO SU ORIGEN LICITO; HACIENDO EXTENSIVA ESTA DECLARACION JURADA A LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS EN LA PRESENTE COMPRA DE INMUEBLE, ABSOLVIENDO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD AL ABOGADO QUE AUTORIZA LA MINUTA, CUMPLIENDO CON LA LEY Y EL DECRETO LEGISLATIVO NO 1106, DECRETO LEGISLATIVO DE LUCHA EFICAZ CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS RELACIONADOS A LA MINERIA ILEGAL Y CRIMEN ORGANIZADO. =====

USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRA AGREGAR LA INTRODUCCION Y CONCLUSION DE LEY, PASANDO LOS PARTES A LOS REGISTROS PUBLICOS CORRESPONDIENTES, PARA EFECTOS DE LA INSCRIPCION PERTINENTE. EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, AMBAS PARTES SUSCRIBEN ESTE DOCUMENTO EN 03 JUEGOS, EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS DIECINUEVE (19) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRES). =====

A CONTINUACION DOS FIRMAS ILEGIBLES Y DOS HUELLAS DACTILARES =====

AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR LA DOCTORA DIANA PERALTA TAN, ABOGADA, INSCRITA EN EL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA CON EL NUMERO: 81555.- UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

I N S E R T O. =====

FE DE ENTREGA =====

K.547381 =====

EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, SEGURINDUSTRIA S.A., CON RUC N° 20131529181, CON DOMICILIO EN AV. NICOLAS DE PIEROLA N° 980, URB. PRIMAVERA, DISTRITO Y PROVINCIA DE TRUJILLO Y DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR DON ROGER GABUTEAU ESPINOSA, IDENTIFICADO CON DNI N° 02876064, SEGUN PODER INSCRITO EN LA



C O N C L U S I O N . =====

LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 14437317 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 14437321. =====

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 27 DEL DECRETO LEGISLATIVO NUMERO 1049, LEY DEL NOTARIADO, DEJO CONSTANCIA QUE LOS INTERESADOS FUERON ADVERTIDOS DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO; LOS COMPARECIENTES LE DIERON LECTURA, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO, SUSCRIBIENDOLO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, Y RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. =====

EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, EL VENDEDOR, POR INTERMEDIO DE SU REPRESENTANTE, DECLARA RECIBIR A SU ENTERA Y COMPLETA SATISFACCION, DEL COMPRADOR, UN CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE DEL BANCO BBVA PERU NUMERO 00015171 2, POR LA SUMA DE US\$ 675,000.00 (SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), EMITIDO CON FECHA 18 (DIECIOCHO) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES), GIRADO A FAVOR DE SEGURINDUSTRIA SA, DECLARANDO TOTALMENTE CANCELADO EL PRECIO DE VENTA SEGUN LO SEÑALADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DE LA MINUTA ANTERIORMENTE TRANSCRITA. =====

CONSTANCIA DE MEDIO DE PAGO LEY 28194-D.S. 047-2004-EF. =====

MONTO TOTAL DE LA COMPRA VENTA: US\$ 750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS). =====

MONEDA: DOLARES AMERICANOS. =====

MONTO DE LA COMPRA VENTA CANCELADO CON MEDIO DE PAGO: US\$ 750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS). =====

TIPO: CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE =====

CODIGO SUNAT: 007 =====

CANTIDAD: 02 =====

POR LA SUMA DE: (1) US\$ 75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS)

(2) US\$ 675,000.00 (SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) ==

NUMERO: (1) 00015166 2 (2) 00015171 2 =====

ENTIDAD: (1) (2) BANCO BBVA PERU =====

A NOMBRE DE: (1) (2) SEGURINDUSTRIA SA =====

FECHA: (1) 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) (2) 18 (DIECIOCHO) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) =====

LOS OTORGANTES DAN SU CONSENTIMIENTO EXPRESO PARA EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES Y LA FINALIDAD QUE SE LE DARA DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 29733 Y SU REGLAMENTO. =====

DEJO CONSTANCIA QUE AL OTORGARSE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, SE HAN TOMADO LAS MEDIDAS DE CONTROL Y DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ENTRE ESTAS LA IDENTIFICACION DEL BENEFICIARIO FINAL, DE CONFORMIDAD CON EL INCISO K) DEL ARTICULO 59 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, DE TODO LO QUE DOY FE. ROGER GABUTEAU ESPINOSA FIRMA EL VEINTINUEVE DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES, UNA HUELLA DIGITAL;

# TESTIMONIO

ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ FIRMA EL VEINTINUEVE DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES, UNA HUELLA DIGITAL. CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS, SUSCRIBO EL PRESENTE INSTRUMENTO EL DIA VEINTINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. =====

ES COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO CON FECHA 29 DE MAYO DE 2023, A FOJAS 107317 - 107321, Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DE ACUERDO A LEY EL QUE RUBRICO EN CADA UNA DE SUS HOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO EN LIMA, A LOS 29 DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2023.



ALFREDO PAINO SCARPATI  
Notario de Lima



ALFREDO PAINO SCARPATI  
NOTARIO DE LIMA



ESTA CARILLA SE HALLA EN BLANCO  
CUALQUIER TEXTO QUE SE CONSIGNE CARECE DE VALOR

NUMERO: OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS

MINUTA: OCHO MIL CIENTO DIECIOCHO

KR-547376

**C O M P R A - V E N T A**

DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN DE UNA PARTE DON JOSE FELIX  
AVELLANEDA SALAZAR Y SU CONYUGE DOÑA ROSA EMILIA ALBORNOZ  
MERINO Y DE LA OTRA PARTE GDC PROYECTOS PERU F S.A.C.

\*\*\*\*\*

**I N T R O D U C C I O N:** =====

EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS TREINTA (30) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL  
VEINTITRES (2023), ANTE MI ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. =====

**C O M P A R E C E N:** =====

**DON: JOSE FELIX AVELLANEDA SALAZAR**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE  
ESTADO CIVIL: CASADO CON DOÑA ROSA EMILIA ALBORNOZ MERINO, DE PROFESION U OCUPACION:  
INGENIERO ELECTRONICO, Y DOMICILIAR EN AVENIDA JOSE FAUSTINO SANCHEZ CARRION NUMERO  
280, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE  
IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 07842897, QUIEN EN ESTE ACTO  
PROCEDE POR DERECHO PROPIO. =====

**DOÑA: ROSA EMILIA ALBORNOZ MERINO**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE  
ESTADO CIVIL: CASADA CON DON JOSE FELIX AVELLANEDA SALAZAR, DE PROFESION U OCUPACION:  
INGENIERA INDUSTRIAL, Y DOMICILIAR EN AVENIDA JOSE FAUSTINO SANCHEZ CARRION NUMERO  
280, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE  
IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 07934703, QUIEN EN ESTE ACTO  
PROCEDE POR DERECHO PROPIO. =====

**DON: ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: MEXICANA,  
DE ESTADO CIVIL: SOLTERO, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIO, Y DOMICILIAR EN ESTA  
CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON CARNE DE EXTRANJERIA NUMERO: 003872360. =====  
QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **GDC PROYECTOS PERU F  
S.A.C.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO: 20610817808, CON DOMICILIO EN  
AVENIDA REDUCTO NUMERO 1335, OFICINA 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y  
DEPARTAMENTO DE LIMA, Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADO SEGUN CONSTA DE LOS  
PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE  
LIMA. =====



Documento firmado digitalmente.  
Consulte autenticidad en  
<https://iofesign.com/#/verificar>  
Código 5c57713a91fx

Se emite el presente testimonio de conformidad con lo regulado por los artículos 24° y 28° del Decreto  
Legislativo N° 1049 - Decreto Legislativo del Notariado, en concordancia con lo regulado por la ley de  
firmas y certificados digitales y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 052-2008-PCM.

Este documento notarial en formato digital contiene el traslado de la Escritura Pública, cuya verificación  
se encuentra disponible por medio del código QR del link de verificación indicado.



DOY FE DE HABER IDENTIFICADO A LOS COMPARECIENTES, QUE PROCEDEN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO BASTANTE DEL ACTO QUE REALIZAN Y QUE SON HABLES EN EL IDIOMA CASTELLANO; ASIMISMO, DE HABER UTILIZADO EL MECANISMO DE LA COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES Y LA CONSULTA EN LINEA DE RENIEC CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR LOS DECRETOS LEGISLATIVOS N° 1350 Y N° 1232 RESPECTIVAMENTE, ASI COMO TAMBIEN LA CONSULTA EN LINEA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE MIGRACIONES, Y HE VERIFICADO LA CATEGORIA Y CALIDAD MIGRATORIA VIGENTE AL MOMENTO DE CONTRATAR ADEMAS DE HABER UTILIZADO EL MECANISMO DE COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL LITERAL C) DEL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, ELEVANDO A ESCRITURA PUBLICA LA MINUTA QUE SE ENCUENTRA FIRMADA Y AUTORIZADA, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO, Y CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE: =====

**M I N U T A:** SEÑOR NOTARIO: =====  
SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (EN ADELANTE EL “CONTRATO”) QUE CELEBRAN DE UNA PARTE: =====  
LOS VENDEDORES =====

- LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR JOSE FELIX AVELLANEDA SALAZAR, IDENTIFICADO CON DNI N° 07842897 Y ROSA EMILIA ALBORNOZ MERINO, IDENTIFICADA CON DNI N° 07934703, CON DOMICILIO EN DEPARTAMENTO N° 3, CON FRENTE A LA AV. JOSE FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. =====  
EL COMPRADOR =====

- GDC PROYECTOS PERU F SAC, RUC N° 20610817808, CON DOMICILIO AV. REDUCTO N° 1335, OF. 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ, IDENTIFICADO CON C.E. N° 003872360, CON PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====  
LOS VENDEDORES Y EL COMPRADOR SE DENOMINARAN CONJUNTAMENTE COMO LAS “PARTES. EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA CONFORME A LOS TERMINOS Y CONDICIONES CONTENIDOS EN LAS SIGUIENTES CLAUSULAS: =====

**P R I M E R A.** =====

**ANTECEDENTES** =====

1.1. LOS VENDEDORES SON PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN EL DEPARTAMENTO N° 3, FRENTE A LA AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280 (ANTES PERSHING), DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 07051294 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA, OFICINA REGISTRAL LIMA, EN ADELANTE “EL INMUEBLE”, SEGUN AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS OBRANTES EN EL INDICADO ANTECEDENTE REGISTRAL. =====

1.2. CABE PRECISAR QUE, BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD, EL COMPRADOR TIENE PLANEADO DESARROLLAR UN PROYECTO INMOBILIARIO EN EL INMUEBLE, EL MISMO QUE CONTARA CON UN AREA TECHADA DE CONSTRUCCION SOBRE NIVEL DE VEREDA DE 12,200 M2 (DOCE MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) Y CON 152 DEPARTAMENTOS APROXIMADAMENTE. PARA ESTA FINALIDAD, EL COMPRADOR



ADQUIRIRA INMUEBLES VECINOS ADICIONALES EN NUMERO QUE LE PERMITAN LA OPORTUNA EJECUCION DE SU PROYECTO. =====

**S E G U N D A.** =====

**OBJETO DEL CONTRATO Y PRECIO DE VENTA** =====

2.1. POR MEDIO DEL PRESENTE CONTRATO, LOS VENEDORES DAN EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA Y DEFINITIVA A EL COMPRADOR, LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE REFERIDO EN LA CLAUSULA PRIMERA PRECEDENTE, COMPRENDIENDOSE EN LA VENTA EL AREA CON LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y DEMAS CARACTERISTICAS INDICADAS Y TODO LO QUE POR HECHO Y DERECHO LE CORRESPONDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. =====

2.2. EL PRECIO TOTAL POR LA COMPRAVENTA DE EL INMUEBLE ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 270,000.00 (DOSCIENTOS SETENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), LOS MISMOS QUE SERAN CANCELADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: =====

A) LA SUMA DE US\$ 27,000.00 (VEINTISIETE MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), QUE SERA ENTREGADA A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA BAJO FE NOTARIAL, MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE N° 00015162 1 011 333 0900000023 23 DEL BANCO BBVA Y GIRADO CON FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) A FAVOR DE LA SOCIEDAD CONYUGAL. =====

B) LA SUMA DE US\$ 243,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), QUE A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA HA SIDO ENTREGADA POR EL COMPRADOR MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE N° 00015161 3 011 333 0900000023 23, DEL BANCO BBVA, Y GIRADO CON FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) A LA ORDEN DE LOS VENEDORES, EN CUSTODIA AL NOTARIO PARA SU ENTREGA BAJO FE NOTARIAL A LOS VENEDORES, CUANDO SE HAYA CUMPLIDO CON LAS SIGUIENTES CONDICIONES: INSCRIPCION DEL BLOQUEO REGISTRAL, SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE SERA SUSCRITA EN UN PLAZO MAXIMO DE SIETE (07) DIAS HABILES POSTERIORES A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA, Y ENTREGA DE LLAVES DE EL INMUEBLE. =====

2.3. LAS PARTES ACUERDAN QUE, EN CASO DE QUE EL COMPRADOR O LOS VENEDORES NO CUMPLAN CON LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA DENTRO DEL PLAZO INDICADO EN LA PRESENTE CLAUSULA, EL COMPRADOR O LOS VENEDORES QUEDARAN OBLIGADOS A PAGAR UNA PENALIDAD EQUIVALENTE A US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), POR CADA DIA CALENDARIO DE RETRASO HASTA LA FECHA EFECTIVA DE FIRMA. =====

2.4. ASIMISMO, EN CASO LOS VENEDORES DECIDAN RESOLVER EL CONTRATO POR CAUSAS NO IMPUTABLES A EL COMPRADOR, LOS VENEDORES SE OBLIGAN A DEVOLVER EL CHEQUE ENTREGADO A LA FIRMA DE LA MINUTA DESCRITO EN EL LITERAL A) DEL NUMERAL 2.2 Y ADICIONALMENTE PAGARAN UNA PENALIDAD EQUIVALENTE AL 10 % (DIEZ POR CIENTO) DEL PRECIO DE VENTA DE EL INMUEBLE. SIN PERJUICIO DEL DAÑO ULTERIOR, Y DEL DERECHO DE EL COMPRADOR DE RESOLVER EL CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO A PARTIR DE DICHO INCUMPLIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1430° DEL CODIGO CIVIL. =====

2.5. LAS PARTES AUTORIZAN PARA QUE EL NOTARIO A CARGO DE LA GESTION PRESENTE AL DIA SIGUIENTE DE LA FIRMA DE AMBAS PARTES EN LA MINUTA, UN EJEMPLAR DE ESTA ANTE EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, SOLICITANDO EL BLOQUEO DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 07051294 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA RELATIVA A EL INMUEBLE. =====



**T E R C E R A .** =====

**DECLARACION JURADA DE LOS VENDEDORES Y DEL COMPRADOR** =====

3.1. LOS VENDEDORES Y EL COMPRADOR DECLARAN BAJO JURAMENTO EN FORMA EXPRESA E IRREVOCABLE QUE LA PRESENTE MINUTA ES EL UNICO INSTRUMENTO POR EL CUAL CONJUNTAMENTE CON LA CANCELACION DEL SALDO DE PRECIO EL COMPRADOR ADQUIRIRA OPORTUNAMENTE LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE. =====

3.2. LOS VENDEDORES DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE NO HAN REALIZADO CON ANTERIORIDAD NINGUNA MINUTA O CONTRATO DE COMPRAVENTA A FAVOR DE TERCEROS, CASO CONTRARIO SERA EXCLUSIVAMENTE RESPONSABLE DE CUALQUIER RESOLUCION AUTOMATICA DE LA PRESENTE MINUTA, Y DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS A EL COMPRADOR. =====

**C U A R T A .** =====

**EFFECTOS Y EXTENSION DE LA VENTA** =====

LA PRESENTE COMPRAVENTA SE REALIZA "AD-CORPUS", COMPRENDIENDOSE EN ELLA LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS Y ACCIONES INHERENTES A ESTA (ENTRADAS, SALIDAS, AIRES -DE CORRESPONDER-, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, BIENES Y SERVICIOS COMUNES) Y TODO CUANTO DE HECHO O POR DERECHO LE CORRESPONDE Y ES INHERENTE A AQUELLO QUE SE VENDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. =====

**Q U I N T A .** =====

**PRECIO FIJO SIN LUGAR A REEMBOLSO** =====

LA PRESENTE COMPRAVENTA SE EFECTUA POR PRECIO FIJO, SIENDO QUE EL PRECIO Y FORMA DE PAGO CONVENIDO POR LAS PARTES ES EL QUE REALMENTE CORRESPONDE AL INMUEBLE VENDIDO, RENUNCIANDO EN CONSECUENCIA A TODA ACCION POR DOLO, LESION U OTRA CUALQUIERA, DE FORMA TAL QUE NO HABRA LUGAR A REEMBOLSO NI COMPENSACION POR NINGUNA DE LAS PARTES, HACIENDOSE EN TODO CASO RECIPROCA DONACION DE LA DIFERENCIA DE PRECIO SI EL INMUEBLE TUVIERAN DENTRO DE SUS LINDEROS MAYOR O MENOR EXTENSION DE LO QUE SE INDIQUE EN LA PARTIDA REGISTRAL; ES DECIR, LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE LA VENTA SE REALIZA AD CORPUS, COMO BIEN SE INDICO EN LA CLAUSULA CUARTA ANTERIOR. =====

**S E X T A .** =====

**VENTA SIN GRAVAMENES** =====

LOS VENDEDORES DECLARAN EXPRESAMENTE QUE EL INMUEBLE QUE VENDEN SE ENCUENTRAN LIBRE DE HIPOTECA, NO PESA NINGUNA CARGA, EMBARGO, GRAVAMEN, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE O RESTRINJA SU DERECHO DE DOMINIO; QUEDANDO ASIMISMO OBLIGADO AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS CONFORME A LEY. =====

**S E T I M A .** =====

**ENTREGA DEL INMUEBLE** =====

LOS VENDEDORES SE OBLIGAN A ENTREGAR LA POSESION DE EL INMUEBLE EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES PREVISTOS EN EL NUMERAL 2.2 "B" QUE PRECEDE. AL MOMENTO DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE, LOS VENDEDORES ENTREGARAN LA POSESION SIN OCUPANTES O INQUILINOS Y DEBIDAMENTE DESOCUPADO, DEBIENDO AMBAS PARTES SUSCRIBIR LA RESPECTIVA ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE. =====

**O C T A V A .** =====

**IMPUESTO PREDIAL Y OTROS** =====



8.1. AMBAS PARTES DECLARAN CONOCER Y RESPETAR LO PREVISTO Y DISPUESTO EN LA LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL, QUE REGULA LO REFERIDO AL IMPUESTO PREDIAL Y SUS MODIFICATORIAS, POR LO QUE CORRESPONDE A LOS VENDEDORES EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR TODO EL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRES), ASI COMO EL PAGO DE LOS ARBITRIOS, SERVICIOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES PENDIENTES DE PAGO HASTA LA FECHA DE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DE EL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA, CONFORME A LO INDICADO EN LA CLAUSULA ANTERIOR. ASIMISMO, SE COMPROMETEN LOS VENDEDORES A ENTREGAR DICHS DOCUMENTOS A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA. =====

8.2. LOS VENDEDORES SE OBLIGAN A ENTREGAR A EL COMPRADOR, A LA FECHA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN EL PAGO EFECTIVO DE TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS (AGUA, LUZ, TELEFONO, CABLE, ETC.) QUE GOZA EL INMUEBLE, ASI COMO TODOS LOS TRIBUTOS QUE GRAVEN SU PROPIEDAD Y/O POSESION HASTA DICHA FECHA. =====

**N O V E N A.** =====  
**DEL IMPUESTO DE ALCABALA Y RENTA** =====

EL IMPUESTO DE ALCABALA A QUE HUBIERA LUGAR POR LA COMPRAVENTA QUE ANTECEDE SERA DE CARGO DE EL COMPRADOR, CONFORME A LEY, ASI COMO LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES POR LA FORMALIZACION DEL PRESENTE INSTRUMENTO. ASIMISMO, LOS VENDEDORES SE COMPROMETEN A CANCELAR EL IMPUESTO A LA RENTA CORRESPONDIENTE A LA VENTA ADEMÁS DE TODOS LOS PAGOS INHERENTES COMO VENDEDORES QUE PUDIERAN GENERARSE. =====

**D E C I M A.** =====  
**DOMICILIO** =====

LAS PARTES RATIFICAN SUS DOMICILIOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO, DONDE SE ENTENDERAN COMO VALIDAS CUALQUIER NOTIFICACION QUE SE HICIESE CON RESPECTO A LAS OBLIGACIONES O CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO, EN CASO DE MODIFICARSE DICHO DOMICILIO SE DEBERA NOTIFICAR DEL CAMBIO PREVIAMENTE A LA OTRA PARTE MEDIANTE CARTA NOTARIAL. =====

**DECIMA PRIMERA.** =====  
**NORMATIVA APLICABLE** =====

EN LO NO PREVISTO POR AMBAS PARTES EN EL CONTRATO, AMBAS SE SOMETEN A LAS NORMAS DEL CODIGO CIVIL Y DEMAS DEL SISTEMA JURIDICO QUE RESULTEN APLICABLES. =====

**DECIMA SEGUNDA.** =====  
**JURISDICCION Y COMPETENCIA** =====

12.1. EL PRESENTE CONTRATO SE RIGE POR LAS LEYES DE LA REPUBLICA DEL PERU. TODAS LAS DESAVENENCIAS O CONTROVERSIAS QUE PUDIERAN DERIVARSE DE ESTE CONTRATO, Y QUE NO PUDIERAN SER RESUELTAS EN FORMA DIRECTA Y POR MUTUO ACUERDO ENTRE LAS PARTES DURANTE UN PLAZO MAXIMO DE QUINCE (15) DIAS HABILES, SERAN RESUELTAS MEDIANTE ARBITRAJE DE DERECHO DE CONFORMIDAD CON LOS REGLAMENTOS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DEL CENTRO DE ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA, A CUYAS NORMAS LAS PARTES SE SOMETERAN EN FORMA INCONDICIONAL. EL LAUDO SERA DEFINITIVO, INAPELABLE Y OBLIGATORIO PARA LAS PARTES, DEBIENDO PAGAR SU COSTO LA PARTE DESFAVORECIDA POR EL LAUDO. =====

12.2. EL TRIBUNAL ARBITRAL ESTARA CONFORMADO POR TRES (03) MIEMBROS, DOS (02) DE LOS



CUALES SERAN NOMBRADOS DIRECTAMENTE POR LAS PARTES, CORRESPONDIENDO A ESTOS ARBITROS PROCEDER A NOMBRAR DE COMUN ACUERDO AL TERCERO, QUIEN PRESIDIRA EL TRIBUNAL. EN CASO NO HUBIERE ACUERDO ENTRE LOS ARBITROS DE PARTE ACERCA DE LA DESIGNACION DEL TERCER ARBITRO, ESTA DESIGNACION LE CORRESPONDERA AL CENTRO DE ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA. =====

**DECIMA TERCERA.** =====

**DEL LAVADO DE ACTIVOS** =====

LAS PARTES DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE EL ORIGEN DE EL INMUEBLE ASI COMO LOS FONDOS QUE APORTA EL COMPRADOR PARA SU ADQUISICION, NO TIENE RELACION ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS O PROCEDENCIA ILEGAL ALGUNA, SIENDO SU ORIGEN LICITO; HACIENDO EXTENSIVA ESTA DECLARACION JURADA A LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS EN LA PRESENTE COMPRA DE INMUEBLE, ABSOLVIENDO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD AL ABOGADO QUE AUTORIZA LA MINUTA, CUMPLIENDO CON LA LEY Y EL DECRETO LEGISLATIVO NO 1106, DECRETO LEGISLATIVO DE LUCHA EFICAZ CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS RELACIONADOS A LA MINERIA ILEGAL Y CRIMEN ORGANIZADO. =====

USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRA AGREGAR LA INTRODUCCION Y CONCLUSION DE LEY, PASANDO LOS PARTES A LOS REGISTROS PUBLICOS CORRESPONDIENTES, PARA EFECTOS DE LA INSCRIPCION PERTINENTE. EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, AMBAS PARTES SUSCRIBEN ESTE DOCUMENTO (03 JUEGOS) EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS DIECINUEVE (19) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRES). =====

A CONTINUACION TRES FIRMAS ILEGIBLES Y TRES HUELLAS DACTILARES =====  
AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR LA DOCTORA DIANA PERALTA TAN, ABOGADA, INSCRITA EN EL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA CON EL NUMERO: 81555.- UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

**I N S E R T O.** =====

**FE DE ENTREGA** =====

EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, DON JOSE FELIX AVELLANEDA SALAZAR, CON DNI N° 07842897 Y DOÑA ROSA EMILIA ALBORNOZ MERINO, CON DNI N° 07934703, AMBOS CON DOMICILIO EN DEPARTAMENTO N° 33, CON FRENTE A LA AV. JOSE FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280, INTERIOR 2, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DECLARAN RECIBIR DE GDC PROYECTOS PERU F S.A.C., CON RUC N° 20610817808, CON DOMICILIO EN AV. REDUCTO N° 1335, OFICINA 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR DON ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ, IDENTIFICADO CON CE N° 003872360, SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA; EL SIGUIENTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE: =====

▪ N° 00015162 1, A CARGO DEL BANCO BBVA PERU, DE FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, POR LA SUMA DE US\$ 27,000.00 (VEINTISIETE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), GIRADO A LA ORDEN DE JOSE AVELLANEDA SALAZAR Y ROSA ALBORNOZ MERINO =====  
DE ESTA MANERA, CON LA RECEPCION DEL CHEQUE DE GERENCIA ANTES DESCRITO, JOSE FELIX AVELLANEDA SALAZAR Y ROSA EMILIA ALBORNOZ MERINO, MANIFIESTAN RECIBIRLO A SU PLENA SATISFACCION, SEGUN LO PACTADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE FECHA 19 DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, A LA CUAL SE LE INCORPORA LA PRESENTE, OTORGANDO EFECTOS CANCELATORIOS. =====



ASIMISMO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 7 DE LA LEY NUMERO 28194 Y DE SU REGLAMENTO (DECRETO SUPREMO 047-2004-EF), CON RESPECTO AL PAGO ASCENDENTE A LA SUMA DE \$27,000.00 (VEINTISIETE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), SE ME EXHIBIO COMO MEDIO DE PAGO EL CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE (CODIGO 007), ANTERIORMENTE DESCRITO; DE LO QUE DOY FE. YO, ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. =====  
LIMA, 19 DE MAYO DE 2023. =====  
ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. UNA FIRMA. =====  
UN SELLO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA. =====  
**I N S E R T O.** =====

### Identificación de la Transacción:

**Número de Formulario:** 1665  
**Número de Orden:** 1043503488  
**Fecha de presentación:** 30/05/2023 12:00:45

### Datos Generales:

**RUC:** 10078428975  
**Razón Social:** AVELLANEDA SALAZAR JOSE FELIX  
**Período:** 202305  
**Tributo:** 3021 - RENTA-2DA. CATEGOR.-CTA. PROPIA  
**Tipo de Operación:** Enaj. Inmuebles  
**Ficha:** 07051294  
**Partida:** 07051294  
**Registro:** 07051294  
**Importe Pagado:** S/ 24,752.00

### Detalle de Pago:

**Número de Operación SUNAT:** 1797502755  
**Medio de Pago:** Tarjeta de credito o debito  
**Banco:** Visa  
**Número de Operación:** 1797502755  
**Fecha de Pago:** 30/05/2023 12:02:30





REPORTE  
RELACIÓN DE CONSTANCIA DE PAGOS

Página: 1 de 1

RUC : 10078428975  
Nombre o razón : AVELLANEDA SALAZAR JOSE FELIX  
Fecha de consulta : 30/05/2023  
Fecha  
Desde : 30/05/2023 Hasta : 30/05/2023

Formularios: : Múltiples

La relación de formularios presentados en el rango de períodos o fechas solicitado, es la siguiente:

ID	Período	Formulario	Descripción	N° Orden	Fecha presentación	Banco receptor	Monto pago
1	05/2023	1665	Renta Segunda Categoría	1043503488	30/05/2023	Visa	S/ 24,752.00

INSERTO. =====

#### Identificación de la Transacción:

**Número de Formulario:** 1665  
**Número de Orden:** 1043501783  
**Fecha de presentación:** 30/05/2023 11:48:54

#### Datos Generales:

**RUC:** 10079347031  
**Razón Social:** ALBORNOZ MERINO ROSA EMILIA  
**Período:** 202305  
**Tributo:** 3021 - RENTA-2DA. CATEGOR.-CTA. PROPIA  
**Tipo de Operación:** Enaj. Inmuebles  
**Ficha:** 07051294  
**Partida:** 07051294  
**Registro:** 07051294  
**Importe Pagado:** S/ 24,752.00

#### Detalle de Pago:

**Número de Operación SUNAT:** 1797496290  
**Medio de Pago:** Tarjeta de credito o debito  
**Banco:** Visa  
**Número de Operación:** 1797496290  
**Fecha de Pago:** 30/05/2023 11:51:06





**REPORTE  
RELACION DE CONSTANCIA DE PAGOS**

Página: 1 de 1

RUC : 10079347031  
 Nombre o razón : ALBORNOZ MERINO ROSA EMILIA  
 Fecha de consulta : 30/05/2023  
 Fecha :  
 Desde : 30/05/2023 Hasta : 30/05/2023

Formularios: : 1665-Renta Segunda Categoría

La relación de formularios presentados en el rango de períodos o fechas solicitado, es la siguiente:

ID	Período	Formulario	Descripción	N° Orden	Fecha presentación	Banco receptor	Monto pago
1	05/2023	1665	Renta Segunda Categoría	1043501783	30/05/2023	Visa	S/.24,752.00

**CONSTANCIA.** =====

DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN EL PAGO DEL IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL, CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO. IGUALMENTE DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA CORRESPONDIENTE. =====

LOS DOCUMENTOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS ME FUERON ENTREGADOS POR LOS OTORGANTES QUIENES SE RESPONSABILIZAN POR LA VERACIDAD DE LOS MISMOS. =====

**CONCLUSION.** =====

LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 14490892 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 14490897. =====

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 27 DEL DECRETO LEGISLATIVO NUMERO 1049, LEY DEL NOTARIADO, DEJO CONSTANCIA QUE LOS INTERESADOS FUERON ADVERTIDOS DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO; LOS COMPARECIENTES LE DIERON LECTURA, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO, SUSCRIBIENDOLO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, Y RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. =====

EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, LOS VENDEDORES DECLARAN RECIBIR A SU ENTERA Y COMPLETA SATISFACCION, DEL COMPRADOR, UN CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE DEL BANCO BBVA PERU NUMERO 00015161 3, POR LA SUMA DE US\$ 243,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), EMITIDO CON FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES), GIRADO A FAVOR DE JOSE AVELLANEDA SALAZAR Y ROSA ALBORNOZ MERINO, DECLARANDO TOTALMENTE CANCELADO EL PRECIO DE VENTA SEGUN LO SEÑALADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DE LA MINUTA ANTERIORMENTE TRANSCRITA. =====

**CONSTANCIA DE MEDIO DE PAGO LEY 28194-D.S. 047-2004-EF.** =====

**MONTO TOTAL DE LA COMPRA VENTA: US\$ 270,000.00 (DOSCIENTOS SETENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).** =====

MONEDA: DOLARES AMERICANOS. =====

**MONTO DE LA COMPRA VENTA CANCELADO CON MEDIO DE PAGO: US\$ 270,000.00 (DOSCIENTOS SETENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).** =====

TIPO: CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE =====

*[Handwritten signature]*



CODIGO SUNAT: 007 ==CANTIDAD: 02 =====  
POR LA SUMA DE: (1) US\$ 27,000.00 (VEINTISIETE MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) (2)  
US\$ 243,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) =====  
NUMERO: (1) 00015162 1 (2) 00015161 3 =====  
ENTIDAD: (1) (2) BANCO BBVA PERU =====  
A NOMBRE DE: (1) (2) JOSE AVELLANEDA SALAZAR Y ROSA ALBORNOZ MERINO =====  
FECHA: (1) 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) (2) 16 (DIECISEIS) DE  
MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) =====  
LOS OTORGANTES DAN SU CONSENTIMIENTO EXPRESO PARA EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS  
PERSONALES Y LA FINALIDAD QUE SE LE DARA DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY  
29733 Y SU REGLAMENTO. =====  
DEJO CONSTANCIA QUE AL OTORGARSE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, SE HAN TOMADO LAS  
MEDIDAS DE CONTROL Y DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ENTRE  
ESTAS LA IDENTIFICACION DEL BENEFICIARIO FINAL, DE CONFORMIDAD CON EL INCISO K) DEL  
ARTICULO 59 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR EL  
DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, DE TODO LO QUE DOY FE. =====  
ALBORNOZ MERINO ROSA EMILIA FIRMA EL TREINTA DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES, UNA HUELLA  
DIGITAL; AVELLANEDA SALAZAR JOSE FELIX FIRMA EL TREINTA DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES,  
UNA HUELLA DIGITAL; MEDRANO PEREZ ALEJANDRO RAFAEL FIRMA EL TREINTA DE MAYO DE DOS MIL  
VEINTITRES, UNA HUELLA DIGITAL. CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS, SUSCRIBO EL PRESENTE  
INSTRUMENTO EL DIA TREINTA DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, ALFREDO PAINO SCARPATI,  
NOTARIO DE LIMA.=====

ES COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO CON FECHA  
**30 DE MAYO DE 2023**, A FOJAS **108892 - 108897**, Y A SOLICITUD DE PARTE  
INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DE ACUERDO A LEY.



NUMERO: NUEVE MIL CINCUENTA Y CUATRO  
MINUTA: OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS

KR-547377

C O M P R A - V E N T A

DE BIEN INMUEBLE, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE DOÑA JUANA PATRICIA LOZADA HUANCACHOQUE Y SU CONYUGE DON LUIS ANTONIO PONCE STEWART Y DE LA OTRA PARTE GDC PROYECTOS PERU F S.A.C.

\*\*\*\*\*

**I N T R O D U C C I O N:** =====

EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS TRECE (13) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023), ANTE MI ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. =====

**C O M P A R E C E N:** =====

**DOÑA: JUANA PATRICIA LOZADA HUANCACHOQUE**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADA CON DON LUIS ANTONIO PONCE STEWART, DE PROFESION U OCUPACION: QUIMICA FARMACEUTICA, Y DOMICILIAR EN AVENIDA FAUSTINO SANCHEZ CARRION NUMERO 280, CASA 4, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 25724660, QUIEN EN ESTE ACTO PROCEDE POR DERECHO PROPIO. =====

**DON: LUIS ANTONIO PONCE STEWART**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO CON DOÑA JUANA PATRICIA LOZADA HUANCACHOQUE, DE PROFESION U OCUPACION: ADMINISTRADOR, Y DOMICILIAR EN AVENIDA FAUSTINO SANCHEZ CARRION NUMERO 280, CASA 4, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 07759371, QUIEN EN ESTE ACTO PROCEDE POR DERECHO PROPIO. =====

**DON: ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: MEXICANA, DE ESTADO CIVIL: SOLTERO, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIO, Y DOMICILIAR EN ESTA CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON CARNE DE EXTRANJERIA NUMERO: 003872360. =====  
QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **GDC PROYECTOS PERU F S.A.C.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO: 20610817808, CON DOMICILIO EN AVENIDA REDUCTO NUMERO 1335, OFICINA 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADO SEGUN CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====



Documento firmado digitalmente.  
Consulte autenticidad en  
<https://iofesign.com/#/verificar>  
Código c3781d9dcfik

Se emite el presente testimonio de conformidad con lo regulado por los artículos 24° y 28° del Decreto Legislativo N° 1049 - Decreto Legislativo del Notariado, en concordancia con lo regulado por la ley de firmas y certificados digitales y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 052-2008-PCM.  
Este documento notarial en formato digital contiene el traslado de la Escritura Pública, cuya verificación se encuentra disponible por medio del código QR del link de verificación indicado.

19/06/2023 13:03  
NOTARIA  
Documento Certificado Digitalmente  
JOSÉ ALFREDO PAINO SCARPATI

DOY FE DE HABER IDENTIFICADO A LOS COMPARECIENTES, QUE PROCEDEN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO BASTANTE DEL ACTO QUE REALIZAN Y QUE SON HABLES EN EL IDIOMA CASTELLANO; ASIMISMO, DE HABER UTILIZADO EL MECANISMO DE LA COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES Y LA CONSULTA EN LINEA DE RENIEC CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR LOS DECRETOS LEGISLATIVOS N° 1350 Y N° 1232 RESPECTIVAMENTE, ASI COMO TAMBIEN LA CONSULTA EN LINEA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE MIGRACIONES, Y HE VERIFICADO LA CATEGORIA Y CALIDAD MIGRATORIA VIGENTE AL MOMENTO DE CONTRATAR, ADEMAS DE HABER UTILIZADO EL MECANISMO DE LA COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL LITERAL C) DEL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, ELEVANDO A ESCRITURA PUBLICA LA MINUTA QUE SE ENCUENTRA FIRMADA Y AUTORIZADA, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO, Y CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE: =====

**M I N U T A:** SEÑOR NOTARIO: =====  
SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (EN ADELANTE EL “CONTRATO”) QUE CELEBRAN DE UNA PARTE: =====  
LOS VENDEDORES =====

• LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR JUANA PATRICIA LOZADA HUANCACHOQUE, IDENTIFICADA CON DNI N° 25724660 Y LUIS ANTONIO PONCE STEWART, IDENTIFICADO CON DNI N° 07759371, CON DOMICILIO EN AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280 CASA 4, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. =====

EL COMPRADOR =====

• GDC PROYECTOS PERU F SAC, RUC N° 20610817808, CON DOMICILIO AV. REDUCTO N° 1335, OF. 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ, IDENTIFICADO CON C.E. N° 003872360, CON PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

LOS VENDEDORES Y EL COMPRADOR SE DENOMINARAN CONJUNTAMENTE COMO LAS “PARTES. EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA CONFORME A LOS TERMINOS Y CONDICIONES CONTENIDOS EN LAS SIGUIENTES CLAUSULAS: =====

**P R I M E R A.** =====

**ANTECEDENTES** =====

1.1. LOS VENDEDORES ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AV. PERSHING N° 280, EL DEPARTAMENTO N° 4, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 07051295 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA, OFICINA REGISTRAL LIMA, EL MISMO QUE PRESENTA EL SIGUIENTE DETALLE (EN ADELANTE “EL INMUEBLE”): =====

AREA: 87.82 M2 (OCHENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS) =====

CON FRENTE: COLINDA CON EL PASAJE COMUN EN UNA LINEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS, QUE PARTIENDO DEL LINDERO DEL LADO IZQUIERDO EN LINEA OBLICUA INCLINADA HACIA LA DERECHA, EL PRIMERO MIDE 3.75 ML, EL SEGUNDO DOBLA A LA IZQUIERDA CON 3.50 ML Y EL TERCERO Y ULTIMO TRAMO DOBLA A LA DERECHA CON 3.20 ML. =====



POR LA DERECHA: COLINDA CON EL CHALET N° 05 EN UNA LINEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS, QUE PARTIENDO DEL LINDERO DEL FRENTE, EL PRIMERO MIDE 8.00ML, EL SEGUNDO DOBLA A LA DERECHA CON 1.85 ML, Y EL TERCERO Y ULTIMO TRAMO DOBLA A LA IZQUIERDA CON 3.70 ML =====  
POR LA IZQUIERDA: COLINDA ENTRANDO CON EL CHALET N° 3, CON 14.00 ML =====  
POR EL FONDO: COLINDA CON PROPIEDAD DE TERCEROS CON 7.50 ML =====

1.2. CABE PRECISAR QUE, EL COMPRADOR TIENE PLANEADO DESARROLLAR UN PROYECTO INMOBILIARIO EN EL INMUEBLE, EL MISMO QUE CONTARA CON UN AREA TECHADA DE CONSTRUCCION SOBRE NIVEL DE VEREDA DE 12,200 M2 (DOCE MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) Y CON 152 DEPARTAMENTOS APROXIMADAMENTE; EN CONSECUENCIA, ES DE SU INTERES COMPRAR 6 CHALETS COLINDANTES UBICADOS EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES (EN ADELANTE, "LOS CHALETS"): =====

- A) CHALET 1: AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280 - MAGDALENA DEL MAR =====
- B) CHALET 2: CHALET N° 2, FRENTE A LA AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280- MAGDALENA =
- C) CHALET 3: CHALET INTERIOR N° 3, FRENTE A LA AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280- MAGDALENA DEL MAR =====
- D) CHALET 4: DEPARTAMENTO N° 4 DE LA AV. PERSHING N° 280 - MAGDALENA DEL MAR =====
- E) CHALET 5: CHALET INTERIOR N° 5 DE LA AV. PERSHING N° 280 - MAGDALENA DEL MAR =====
- F) CHALET 6: LA AV. SANCHEZ CARRION N° 282-284 - MAGDALENA DEL MAR =====

**S E G U N D A.** =====

**OBJETO DEL CONTRATO Y PRECIO DE VENTA** =====

2.1. POR MEDIO DEL PRESENTE CONTRATO, LOS VENDEDORES DAN EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA Y DEFINITIVA A EL COMPRADOR, LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE REFERIDO EN LA CLAUSULA PRIMERA PRECEDENTE, COMPRENDIENDOSE EN LA VENTA EL AREA CON LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y DEMAS CARACTERISTICAS INDICADAS Y TODO LO QUE POR HECHO Y DERECHO LE CORRESPONDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. =====

2.2. EL PRECIO TOTAL POR LA COMPRAVENTA DE EL INMUEBLE ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 385,000.00 (TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), LOS MISMOS QUE SERAN CANCELADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: =====

A) LA SUMA DE US\$ 115,500.00 (CIENTO QUINCE MIL QUINIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), QUE SERAN ENTREGADOS POR EL COMPRADOR MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE N° 00015165 4 011 333 090000023 23, DEL BANCO BBVA, Y GIRADO CON FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES), BAJO FE NOTARIAL A EL VENDEDOR, CUANDO SE HAYAN SUSCRITO EN SU TOTALIDAD LAS MINUTAS DE COMPRAVENTA DE LOS CHALETS DESCRITOS EN CLAUSULA PRIMERA. =====

B) LA SUMA DE US\$ 269,500.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) SERA CANCELADA BAJO FE NOTARIAL MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE EMITIDO A NOMBRE DE LOS VENDEDORES, A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, LA MISMA QUE SERA SUSCRITA EN UN PLAZO MAXIMO DE NOVENTA (90) DIAS HABLES, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCION EN SU TOTALIDAD DE LAS MINUTAS DE COMPRAVENTA DE LOS CHALETS DESCRITOS EN LA CLAUSULA PRIMERA, Y A LA FIRMA DE LA RESPECTIVA ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE. =====

2.3. LAS PARTES ACUERDAN QUE, EN CASO DE QUE EL COMPRADOR O LOS VENDEDORES NO CUMPLAN CON LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA DENTRO DEL PLAZO INDICADO EN LA PRESENTE



CLAUSULA, EL COMPRADOR O LOS VENDEDORES QUEDARAN OBLIGADOS A PAGAR UNA PENALIDAD EQUIVALENTE A US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), POR CADA DIA CALENDARIO DE RETRASO HASTA LA FECHA EFECTIVA DE FIRMA. =====

2.4. ASIMISMO, EN CASO LOS VENDEDORES DECIDAN RESOLVER EL CONTRATO POR CAUSAS NO IMPUTABLES A EL COMPRADOR, LOS VENDEDORES SE OBLIGAN A DEVOLVER EL CHEQUE ENTREGADO A LA FIRMA DE LA MINUTA DESCRITO EN EL LITERAL A) DEL NUMERAL 2.2 Y ADICIONALMENTE PAGARAN UNA PENALIDAD EQUIVALENTE AL 10 % (DIEZ POR CIENTO) DEL PRECIO DE VENTA DE EL INMUEBLE. SIN PERJUICIO DEL DAÑO ULTERIOR, Y DEL DERECHO DE EL COMPRADOR DE RESOLVER EL CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO A PARTIR DE DICHO INCUMPLIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1430° DEL CODIGO CIVIL. =====

2.5. EN CASO EL COMPRADOR DECIDIERA RESOLVER EL CONTRATO POR CAUSAS NO IMPUTABLES A LOS VENDEDORES, ESTOS ULTIMOS PODRAN RETENER EL CHEQUE DESCRITO EN EL LITERAL A) DEL NUMERAL 2.2 EN CALIDAD DE PENALIDAD. SIN PERJUICIO DEL DAÑO ULTERIOR, Y DEL DERECHO DE LOS VENDEDORES DE RESOLVER EL CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO A PARTIR DE DICHO INCUMPLIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1430° DEL CODIGO CIVIL. =====

2.6. CABE PRECISAR QUE, EL COMPRADOR PODRA RESOLVER EL CONTRATO DE FORMA UNILATERAL, EN CASO NO SE HAYA COMPLETADO LA SUSCRIPCION EN SU TOTALIDAD DE LAS MINUTAS DE COMPRAVENTA DE LOS CHALETS, EN UN PLAZO DE TREINTA (30) DIAS HABILES CONTADOS DESDE LA SUSCRIPCION DEL PRESENTE CONTRATO. PARA ELLO, EL COMPRADOR COMUNICARA A EL VENDEDOR SU DECISION DE RESOLVER MEDIANTE UNA CARTA SIMPLE Y SE DARA LA INSTRUCCION AL NOTARIO PARA QUE LIBERE EL CHEQUE DESCRITO EN EL LITERAL A) DEL NUMERAL 2.2 DE LA CLAUSULA SEGUNDA, QUE FUE DEJADO EN CUSTODIA NOTARIAL. DICHA RESOLUCION NO DARA LUGAR A PAGO ALGUNO POR CONCEPTO DE PENALIDAD, COMPENSACION, RESARCIMIENTO, INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE, DAÑO ULTERIOR, O CUALQUIER OTRO CONCEPTO A FAVOR DE EL VENDEDOR. =====

2.7. LAS PARTES AUTORIZAN PARA QUE EL NOTARIO A CARGO DE LA GESTION PRESENTE AL DIA SIGUIENTE DE LA FIRMA DE AMBAS PARTES EN LA MINUTA, UN EJEMPLAR DE ESTA ANTE EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, SOLICITANDO EL BLOQUEO DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 07051295 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA RELATIVA A EL INMUEBLE. =====

**T E R C E R A.** =====

**DECLARACION JURADA DE LOS VENDEDORES Y DEL COMPRADOR** =====

3.1. LOS VENDEDORES Y EL COMPRADOR DECLARAN BAJO JURAMENTO EN FORMA EXPRESA E IRREVOCABLE QUE LA PRESENTE MINUTA ES EL UNICO INSTRUMENTO POR EL CUAL EL COMPRADOR ADQUIERE LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VENTA. =====

3.2. LOS VENDEDORES DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE NO HAN REALIZADO CON ANTERIORIDAD NINGUNA MINUTA O CONTRATO DE COMPRAVENTA A FAVOR DE TERCEROS, CASO CONTRARIO SERA EXCLUSIVAMENTE RESPONSABLE DE CUALQUIER RESOLUCION AUTOMATICA DE LA PRESENTE MINUTA, Y DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS A EL COMPRADOR. =====

**C U A R T A.** =====

**EFFECTOS Y EXTENSION DE LA VENTA** =====

LA PRESENTE COMPRAVENTA SE REALIZA "AD-CORPUS", COMPRENDIENDOSE EN ELLA LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS Y ACCIONES INHERENTES A ESTA (ENTRADAS, SALIDAS, AIRES -DE



CORRESPONDER-, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, BIENES Y SERVICIOS COMUNES) Y TODO CUANTO DE HECHO O POR DERECHO LE CORRESPONDE Y ES INHERENTE A AQUELLO QUE SE VENDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. =====

**Q U I N T A .** =====

**PRECIO FIJO SIN LUGAR A REEMBOLSO** =====

LA PRESENTE COMPRAVENTA SE EFECTUA POR PRECIO FIJO, SIENDO QUE EL PRECIO Y FORMA DE PAGO CONVENIDO POR LAS PARTES ES EL QUE REALMENTE CORRESPONDE AL INMUEBLE VENDIDO, RENUNCIANDO EN CONSECUENCIA A TODA ACCION POR DOLO, LESION U OTRA CUALQUIERA, DE FORMA TAL QUE NO HABRA LUGAR A REEMBOLSO NI COMPENSACION POR NINGUNA DE LAS PARTES, HACIENDOSE EN TODO CASO RECIPROCA DONACION DE LA DIFERENCIA DE PRECIO SI EL INMUEBLE TUVIERAN DENTRO DE SUS LINDEROS MAYOR O MENOR EXTENSION DE LO QUE SE INDIQUE EN LA PARTIDA REGISTRAL; ES DECIR, LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE LA VENTA SE REALIZA AD CORPUS, COMO BIEN SE INDICO EN LA CLAUSULA CUARTA ANTERIOR. =====

**S E X T A .** =====

**VENTA SIN GRAVAMENES** =====

LOS VENEDORES DECLARAN EXPRESAMENTE QUE EL INMUEBLE QUE VENDEN SE ENCUENTRAN LIBRE DE HIPOTECA, NO PESA NINGUNA CARGA, EMBARGO, GRAVAMEN, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE O RESTRINJA SU DERECHO DE DOMINIO; QUEDANDO ASIMISMO OBLIGADO AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS CONFORME A LEY. =====

**S E T I M A .** =====

**ENTREGA DE LOS INMUEBLES** =====

7.1. LOS VENEDORES SE OBLIGAN A ENTREGAR LA POSESION DE EL INMUEBLE A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE SERA SUSCRITA EN UN PLAZO MAXIMO DE NOVENTA (90) DIAS HABILES POSTERIORES A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA. AL MOMENTO DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE, LOS VENEDORES ENTREGARAN LA POSESION SIN OCUPANTES O INQUILINOS Y DEBIDAMENTE DESOCUPADO, DEBIENDO AMBAS PARTES SUSCRIBIR LA RESPECTIVA ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE. =====

7.2. POSTERIOR A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA Y DENTRO DEL PLAZO DE NOVENTA (90) DIAS HABILES INDICADOS EN EL PARRAFO ANTERIOR, EL COMPRADOR CON UNA ANTICIPACION DE CINCO (05) DIAS HABILES COMUNICARA A LOS VENEDORES VIA CORREO ELECTRONICO, LA FECHA PROPUESTA PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA Y ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, TENIENDO LOS VENEDORES CINCO (05) DIAS PARA ACEPTAR LA PROPUESTA O SUGERIR UNA NUEVA FECHA, LA MISMA QUE DEBERA ENCONTRARSE DENTRO DEL PLAZO INDICADO EN EL PARRAFO PRECEDENTE. =====

7.3. EN CASO LOS VENEDORES NO ENTREGUEN LA POSESION DE EL INMUEBLE EN LA FECHA PACTADA EN LA PRESENTE CLAUSULA, TENDRAN QUE PAGAR UNA PENALIDAD DIARIA DE US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) A FAVOR DE EL COMPRADOR HASTA LA FECHA EFECTIVA DE ENTREGA. =====

**O C T A V A .** =====

**IMPUESTO PREDIAL Y OTROS** =====

8.1. AMBAS PARTES DECLARAN CONOCER Y RESPETAR LO PREVISTO Y DISPUESTO EN LA LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL, QUE REGULA LO REFERIDO AL IMPUESTO PREDIAL Y SUS



MODIFICATORIAS, POR LO QUE CORRESPONDE A LOS VENEDORES EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR TODO EL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRES), ASI COMO EL PAGO DE LOS ARBITRIOS, SERVICIOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES PENDIENTES DE PAGO HASTA LA FECHA DE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DE EL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA, CONFORME A LO INDICADO EN LA CLAUSULA ANTERIOR. ASIMISMO, SE COMPROMETEN LOS VENEDORES A ENTREGAR DICHOS DOCUMENTOS A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA. CABE PRECISAR QUE, LOS VENEDORES PODRAN ACREDITAR EL PAGO DE PEDIALES Y ARBITRIOS A MAS TARDAR UN DIA ANTES A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA. =====

8.2. LOS VENEDORES SE OBLIGAN A ENTREGAR A EL COMPRADOR, A LA FECHA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN EL PAGO EFECTIVO DE TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS (AGUA, LUZ, TELEFONO, CABLE, ETC.) QUE GOZA EL INMUEBLE, ASI COMO TODOS LOS TRIBUTOS QUE GRAVEN SU PROPIEDAD Y/O POSESION HASTA DICHA FECHA. =====

**N O V E N A .** =====

**DEL IMPUESTO DE ALCABALA Y RENTA** =====

EL IMPUESTO DE ALCABALA A QUE HUBIERA LUGAR POR LA COMPRAVENTA QUE ANTECEDE SERA DE CARGO DE EL COMPRADOR, CONFORME A LEY, ASI COMO LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES POR LA FORMALIZACION DEL PRESENTE INSTRUMENTO. ASIMISMO, LOS VENEDORES SE COMPROMETEN A CANCELAR EL IMPUESTO A LA RENTA CORRESPONDIENTE A LA VENTA ADEMAS DE TODOS LOS PAGOS INHERENTES COMO VENEDORES QUE PUDIERAN GENERARSE. =====

**D E C I M A .** =====

**DOMICILIO** =====

LAS PARTES RATIFICAN SUS DOMICILIOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO, DONDE SE ENTENDERAN COMO VALIDAS CUALQUIER NOTIFICACION QUE SE HICIESE CON RESPECTO A LAS OBLIGACIONES O CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO, EN CASO DE MODIFICARSE DICHO DOMICILIO SE DEBERA NOTIFICAR DEL CAMBIO PREVIAMENTE A LA OTRA PARTE MEDIANTE CARTA NOTARIAL. =====

**DECIMA PRIMERA.** =====

**NORMATIVA APLICABLE** =====

EN LO NO PREVISTO POR AMBAS PARTES EN EL CONTRATO, AMBAS SE SOMETEN A LAS NORMAS DEL CODIGO CIVIL Y DEMAS DEL SISTEMA JURIDICO QUE RESULTEN APLICABLES. =====

**DECIMA SEGUNDA.** =====

**JURISDICCION Y COMPETENCIA** =====

12.1. EL PRESENTE CONTRATO SE RIGE POR LAS LEYES DE LA REPUBLICA DEL PERU. TODAS LAS DESAVENENCIAS O CONTROVERSIAS QUE PUDIERAN DERIVARSE DE ESTE CONTRATO, Y QUE NO PUDIERAN SER RESUELTAS EN FORMA DIRECTA Y POR MUTUO ACUERDO ENTRE LAS PARTES DURANTE UN PLAZO MAXIMO DE QUINCE (15) DIAS HABILES, SERAN RESUELTAS MEDIANTE ARBITRAJE DE DERECHO DE CONFORMIDAD CON LOS REGLAMENTOS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DEL CENTRO DE ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA, A CUYAS NORMAS LAS PARTES SE SOMETERAN EN FORMA INCONDICIONAL. EL LAUDO SERA DEFINITIVO, INAPELABLE Y OBLIGATORIO PARA LAS PARTES, DEBIENDO PAGAR SU COSTO LA PARTE DESFAVORECIDA POR EL LAUDO. =====

12.2. EL TRIBUNAL ARBITRAL ESTARA CONFORMADO POR TRES (03) MIEMBROS, DOS (02) DE LOS



CUALES SERAN NOMBRADOS DIRECTAMENTE POR LAS PARTES, CORRESPONDIENDO A ESTOS ARBITROS PROCEDER A NOMBRAR DE COMUN ACUERDO AL TERCERO, QUIEN PRESIDIRA EL TRIBUNAL. EN CASO NO HUBIERE ACUERDO ENTRE LOS ARBITROS DE PARTE ACERCA DE LA DESIGNACION DEL TERCER ARBITRO, ESTA DESIGNACION LE CORRESPONDERA AL CENTRO DE ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA. =====

**DECIMA TERCERA.** =====

**DEL LAVADO DE ACTIVOS** =====

LAS PARTES DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE EL ORIGEN DE EL INMUEBLE ASI COMO LOS FONDOS QUE APORTA EL COMPRADOR PARA SU ADQUISICION, NO TIENE RELACION ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS O PROCEDENCIA ILEGAL ALGUNA, SIENDO SU ORIGEN LICITO; HACIENDO EXTENSIVA ESTA DECLARACION JURADA A LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS EN LA PRESENTE COMPRA DE INMUEBLE, ABSOLVIENDO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD AL ABOGADO QUE AUTORIZA LA MINUTA, CUMPLIENDO CON LA LEY Y EL DECRETO LEGISLATIVO NO 1106, DECRETO LEGISLATIVO DE LUCHA EFICAZ CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS RELACIONADOS A LA MINERIA ILEGAL Y CRIMEN ORGANIZADO. =====

USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRA AGREGAR LA INTRODUCCION Y CONCLUSION DE LEY, PASANDO LOS PARTES A LOS REGISTROS PUBLICOS CORRESPONDIENTES, PARA EFECTOS DE LA INSCRIPCION PERTINENTE. EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, AMBAS PARTES SUSCRIBEN ESTE DOCUMENTO EN 03 JUEGOS, EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS DIECINUEVE (19) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRES). =====

A CONTINUACION TRES FIRMAS ILEGIBLES Y TRES HUELLAS DACTILARES =====  
AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR LA DOCTORA DIANA PERALTA TAN, ABOGADA, INSCRITA EN EL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA CON EL NUMERO: 81555.- UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

**I N S E R T O.** =====

**FE DE ENTREGA** =====

EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, DON JUANA PATRICIA LOZADA HUANCACHOQUE, CON DNI N° 25724660 Y DOÑA LUIS ANTONIO PONCE STEWART, CON DNI N° 07759371, AMBOS CON DOMICILIO EN AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280, CASA 4, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DECLARAN RECIBIR DE GDC PROYECTOS PERU F S.A.C., CON RUC N° 20610817808, CON DOMICILIO EN AV. REDUCTO N° 1335, OFICINA 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR DON ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ, IDENTIFICADO CON CE N° 003872360, SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA; EL SIGUIENTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE: =====

▪ N° 00015165 4, A CARGO DEL BANCO BBVA PERU, DE FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, POR LA SUMA DE US\$ 115,500.00 (CIENTO QUINCE MIL QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), GIRADO A LA ORDEN DE JUANA LOZADA HUANCACHOQUE Y LUIS PONCE STEWART =====

DE ESTA MANERA, CON LA RECEPCION DEL CHEQUE DE GERENCIA ANTES DESCRITO, JUANA PATRICIA LOZADA HUANCACHOQUE Y LUIS ANTONIO PONCE STEWART, MANIFIESTAN RECIBIRLO A SU PLENA SATISFACCION, SEGUN LO PACTADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE FECHA 19 DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, A LA CUAL SE LE INCORPORA LA PRESENTE,



OTORGANDO EFECTOS CANCELATORIOS. =====  
ASIMISMO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 7 DE LA LEY NUMERO 28194 Y  
DE SU REGLAMENTO (DECRETO SUPREMO 047-2004-EF), CON RESPECTO AL PAGO ASCENDENTE A LA  
SUMA DE \$115,500.00 (CIENTO QUINCE MIL QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), SE ME  
EXHIBIO COMO MEDIO DE PAGO EL CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE (CODIGO 007),  
ANTERIORMENTE DESCRITO; DE LO QUE DOY FE. YO, ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA.  
LIMA, 19 DE MAYO DE 2023. =====  
ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. UNA FIRMA. =====  
UN SELLO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA. =====

**I N S E R T O.** =====

BCP =====  
SERVICIO DE RECAUDACION MNA =====  
OF./193056-856C-T12984 OP-0029572 06/06/2023 =====  
HORA:10:30:18 =====  
EFE =====  
BOLETA DE PAGO SUNAT-ESSALUD-ONP =====  
FORM 1662 =====  
R.U.C.: 10257246600 - PERIODO 06/2023 =====  
RAZON SOCIAL: =====  
LOZADA HUANCACHOQUE JUANA PATRICIA =====  
TRIBUTO: 3021 RENTA-2DA. CATEGOR.- CTA. PROPIA =====  
PAGO CORRESPONDE A: =====  
IMPORTE PAGADO: S/. 32,017.00 =====  
FECHA DE PAGO: 06/06/2023 =====  
NRO. DE OPERACION SUNAT: 13144682 =====  
NUMERO DE ORDEN: 781172369 =====  
NRO. OPE. 002113144682 =====  
USTED PUEDE REVISAR SU PAGO EN SUNAT OPERACIONES EN LINEA, UTILIZANDO SU CLAVE SOL ===  
CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS =====

**I N S E R T O.** =====

BCP =====  
SERVICIO DE RECAUDACION MNA =====  
OF./193056-856D-T25361 OP-0912565 06/06/2023 =====  
HORA:09:24:52 =====  
EFE =====  
BOLETA DE PAGO SUNAT-ESSALUD-ONP =====  
FORM 1662 =====  
R.U.C.: 10077593719 - PERIODO 06/2023 =====  
RAZON SOCIAL: =====  
PONCE STEWART LUIS ANTONIO =====  
TRIBUTO: 3021 RENTA-2DA. CATEGOR.- CTA. PROPIA =====  
PAGO CORRESPONDE A: =====



IMPORTE PAGADO: S/. 32,017.00 =====  
FECHA DE PAGO: 06/06/2023 =====  
NRO. DE OPERACION SUNAT: 13141422 =====  
NUMERO DE ORDEN: 781171030 =====  
NRO. OPE. 002113141422 =====  
USTED PUEDE REVISAR SU PAGO EN SUNAT OPERACIONES EN LINEA, UTILIZANDO SU CLAVE SOL ===  
CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS =====

**I N S E R T O.** =====

BCP =====  
SERVICIO DE RECAUDACION MNA =====  
OF./193056-856G-T28502 OP-0183099 13/06/2023 =====  
HORA:09:32:40 =====  
EFE =====  
BOLETA DE PAGO SUNAT-ESSALUD-ONP =====  
FORM 1662 =====  
R.U.C.: 10077593719 - PERIODO 06/2023 =====

RAZON SOCIAL: =====  
PONCE STEWART LUIS ANTONIO =====  
TRIBUTO: 3021 RENTA-2DA. CATEGOR. - CTA. PROPIA =====  
PAGO CORRESPONDE A: =====  
IMPORTE PAGADO: S/. 322.00 =====  
FECHA DE PAGO: 13/06/2023 =====  
NRO. DE OPERACION SUNAT: 13314579 =====  
NUMERO DE ORDEN: 781253526 =====  
NRO. OPE. 002113314579 =====  
USTED PUEDE REVISAR SU PAGO EN SUNAT OPERACIONES EN LINEA, UTILIZANDO SU CLAVE SOL ===  
CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS =====

**C O N S T A N C I A.** =====

DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN EL PAGO DEL  
IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL, CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE  
CONTRATO. IGUALMENTE DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA EL PAGO DEL IMPUESTO DE  
ALCABALA CORRESPONDIENTE. =====  
LOS DOCUMENTOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS ME FUERON ENTREGADOS POR LOS OTORGANTES  
QUIENES SE RESPONSABILIZAN POR LA VERACIDAD DE LOS MISMOS. =====

**C O N C L U S I O N.** =====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====



LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 14525451 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 14525456.

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 27 DEL DECRETO LEGISLATIVO NUMERO 1049, LEY DEL NOTARIADO, DEJO CONSTANCIA QUE LOS INTERESADOS FUERON ADVERTIDOS DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO; LOS COMPARECIENTES LE DIERON LECTURA, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO, SUSCRIBIENDOLO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, Y RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA.

EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, LOS VENDEDORES DECLARAN RECIBIR A SU ENTERA Y COMPLETA SATISFACCION, DEL COMPRADOR, UN CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE DEL BANCO BBVA PERU NUMERO 00015177 9, POR LA SUMA DE US\$ 269,500.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), EMITIDO CON FECHA 20 (VEINTE) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES), GIRADO A FAVOR DE JUANA LOZADA HUANCACHOQUE Y LUIS PONCE STEWART, DECLARANDO TOTALMENTE CANCELADO EL PRECIO DE VENTA SEGUN LO SEÑALADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DE LA MINUTA ANTERIORMENTE TRANSCRITA.

**CONSTANCIA DE MEDIO DE PAGO LEY 28194-D.S. 047-2004-EF.**

**MONTO TOTAL DE LA COMPRA VENTA: US\$ 385,000.00 (TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).**

MONEDA: DOLARES AMERICANOS.

**MONTO DE LA COMPRA VENTA CANCELADO CON MEDIO DE PAGO: US\$ 385,000.00 (TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).**

TIPO: CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE

CODIGO SUNAT: 007

CANTIDAD: 02

POR LA SUMA DE: (1) US\$ 115,500.00 (CIENTO QUINCE MIL QUINIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) (2) US\$ 269,500.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS)

NUMERO: (1) 00015165 4 (2) 00015177 9

ENTIDAD: (1) (2) BANCO BBVA PERU

A NOMBRE DE: (1) (2) JUANA LOZADA HUANCACHOQUE Y LUIS PONCE STEWART

FECHA: (1) 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES) (2) 20 (VEINTE) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES)

LOS OTORGANTES DAN SU CONSENTIMIENTO EXPRESO PARA EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES Y LA FINALIDAD QUE SE LE DARA DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 29733 Y SU REGLAMENTO.

DEJO CONSTANCIA QUE AL OTORGARSE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, SE HAN TOMADO LAS MEDIDAS DE CONTROL Y DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ENTRE ESTAS LA IDENTIFICACION DEL BENEFICIARIO FINAL, DE CONFORMIDAD CON EL INCISO K) DEL ARTICULO 59 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR EL



DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, DE TODO LO QUE DOY FE. =====  
ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ FIRMA EL TRECE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRES, UNA  
HUELLA DIGITAL; JUANA PATRICIA LOZADA HUANCACHOQUE FIRMA EL TRECE DE JUNIO DE DOS MIL  
VEINTITRES, UNA HUELLA DIGITAL; LUIS ANTONIO PONCE STEWART FIRMA EL TRECE DE JUNIO DE  
DOS MIL VEINTITRES, UNA HUELLA DIGITAL. CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS, SUSCRIBO EL  
PRESENTE INSTRUMENTO EL DIA TRECE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTITRES, ALFREDO PAINO  
SCARPATI, NOTARIO DE LIMA.=====

ES COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO CON FECHA **13 DE  
JUNIO DE 2023**, A FOJAS **119451 - 119456**, Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA  
EXPIDO EL PRESENTE, DE ACUERDO A LEY.





ESTA CARILLA SE HALLA EN BLANCO  
CUALQUIER TEXTO QUE SE CONSIGNE CARECE DE VALOR



NUMERO: OCHO MIL CIENTO CINCUENTA

MINUTA: OCHO MIL TREINTA Y SEIS

KR-547380

C O M P R A - V E N T A

DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN DE UNA PARTE DON CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE FALCON Y DON CARLOS AUGUSTO EYZAGUIRRE FALCON Y DE LA OTRA PARTE GDC PROYECTOS PERU F S.A.C.

\*\*\*\*\*

**I N T R O D U C C I O N:** =====

EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS VEINTINUEVE (29) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023), ANTE MI ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. =====

**C O M P A R E C E N:** =====

**DON: CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE FALCON**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESION U OCUPACION: INGENIERO DE SISTEMAS, Y DOMICILIAR EN CHALET INTERIOR NUMERO 5, AVENIDA PERSHING NUMERO 280, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 07761138, QUIEN EN ESTE ACTO PROCEDE POR DERECHO PROPIO. =====

**DON: CARLOS AUGUSTO EYZAGUIRRE FALCON**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: SOLTERO, DE PROFESION U OCUPACION: PEDAGOGO, Y DOMICILIAR EN CHALET INTERIOR NUMERO 5, AVENIDA PERSHING NUMERO 280, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 07760321, QUIEN EN ESTE ACTO PROCEDE POR DERECHO PROPIO. =====

**DON: ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: MEXICANA, DE ESTADO CIVIL: SOLTERO, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIO, Y DOMICILIAR EN ESTA CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON CARNE DE EXTRANJERIA NUMERO: 003872360. =====

QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **GDC PROYECTOS PERU F S.A.C.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO: 20610817808, CON DOMICILIO EN AVENIDA REDUCTO NUMERO 1335, OFICINA 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADO SEGUN CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

DOY FE DE HABER IDENTIFICADO A LOS COMPARECIENTES, QUE PROCEDEN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO BASTANTE DEL ACTO QUE REALIZAN Y QUE SON HABLES EN EL IDIOMA



Documento firmado digitalmente.  
Consulte autenticidad en  
<https://iofesign.com/#/verificar>  
Código a4abfd82abci

Se emite el presente testimonio de conformidad con lo regulado por los artículos 24° y 28° del Decreto Legislativo N° 1049 - Decreto Legislativo del Notariado, en concordancia con lo regulado por la ley de firmas y certificados digitales y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 052-2008-PCM.

Este documento notarial en formato digital contiene el traslado de la Escritura Pública, cuya verificación se encuentra disponible por medio del código QR del link de verificación indicado.

02/06/2023 12:44  
NOTARIA  
Documento Certificado Digitalmente  
JOSÉ ALFREDO PAINO SCARPATI

CASTELLANO; ASIMISMO, DE HABER UTILIZADO EL MECANISMO DE LA COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES Y LA CONSULTA EN LINEA DE RENIEC CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR LOS DECRETOS LEGISLATIVOS N° 1350 Y N° 1232 RESPECTIVAMENTE, ASI COMO TAMBIEN LA CONSULTA EN LINEA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE MIGRACIONES, Y HE VERIFICADO LA CATEGORIA Y CALIDAD MIGRATORIA VIGENTE AL MOMENTO DE CONTRATAR, ADEMAS DE HABER UTILIZADO EL MECANISMO DE LA COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL D) DEL ARTICULO 54, Y EL LITERAL C) DEL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DE NOTARIADO, ELEVANDO A ESCRITURA PUBLICA LA MINUTA QUE SE ENCUENTRA FIRMADA Y AUTORIZADA, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO, Y CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE: =====

**M I N U T A:** SEÑOR NOTARIO: =====  
SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (EN ADELANTE EL “CONTRATO”) QUE CELEBRAN DE UNA PARTE: =====  
LOS VENEDORES =====

• CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE FALCON, IDENTIFICADO CON DNI N° 07761138, DE ESTADO CIVIL CASADO Y CARLOS AUGUSTO EYZAGUIRRE FALCON, IDENTIFICADO CON DNI N° 07760321, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, AMBOS CON DOMICILIO EN CHALET INTERIOR N° 5 DE LA AV. PERSHING N° 280, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. =====

EL COMPRADOR =====  
• GDC PROYECTOS PERU F SAC, RUC N° 20610817808, CON DOMICILIO AV. REDUCTO N° 1335, OF. 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ, IDENTIFICADO CON C.E. N° 003872360, CON PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

LOS VENEDORES Y EL COMPRADOR SE DENOMINARAN CONJUNTAMENTE COMO LAS “PARTES. EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA CONFORME A LOS TERMINOS Y CONDICIONES CONTENIDOS EN LAS SIGUIENTES CLAUSULAS: =====

**P R I M E R A.** =====  
**ANTECEDENTES** =====

1.1. LOS VENEDORES ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL CHALET INTERIOR N° 5 DE LA AV. PERSHING N° 280, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 49020484 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA, OFICINA REGISTRAL LIMA, EL MISMO QUE PRESENTA EL SIGUIENTE DETALLE (EN ADELANTE “EL INMUEBLE”): =====  
AREA: 89.50 M2 (OCHENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) =====  
CON FRENTE: COLINDA CON EL PASAJE DE USO COMUN EN UNA LINEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS, QUE PARTIENDO DEL LINDERO DEL LADO IZQUIERDO EN LINEA LIGERAMENTE INCLINADA HACIA LA DERECHA, EL PRIMERO MIDE 2.30 ML, EL SEGUNDO DOBLA HACIA LA IZQUIERDA CON 5.20 ML Y EL TERCERO Y ULTIMO TRAMO DOBLA HACIA LA DERECHA CON 3.50 ML. =====  
POR LA DERECHA: COLINDA CON PROPIEDAD DE TERCEROS, CON 4.00 ML. =====



POR LA IZQUIERDA: COLINDA, ENTRANDO, EN UNA LINEA QUEBRADA DE 4.00 ML, QUE PARTIENDO DEL PRIMER TRAMO DEL LINDERO DEL FRENTE EL PRIMERO MIDE 8.00 ML, EL SEGUNDO DOBLA HACIA LA DERECHA, EL TERCERO DOBLA HACIA LA IZQUIERDA CON 3.70 ML, LIDIANDO ESTOS TRES TRAMOS CON EL CHALET INTERIOR 4 Y EL QUINTO Y ULTIMO TRAMO DOBLA HACIA LA DERECHA 3.30 ML, COLINDANDO CON PROPIEDAD DE TERCEROS. =====

POR EL FONDO: COLINDA CON LOS LOTES N° 8 Y PARTE DEL N° 9, CON 15.37 ML. =====

1.2. EL COMPRADOR TIENE PLANEADO DESARROLLAR UN PROYECTO INMOBILIARIO EN EL INMUEBLE, EL MISMO QUE CONTARA CON UN AREA TECHADA DE CONSTRUCCION SOBRE NIVEL DE VEREDA DE 12,200 M2 (DOCE MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) Y CON 152 DEPARTAMENTOS APROXIMADAMENTE; EN CONSECUENCIA, ES DE SU INTERES COMPRAR 6 CHALETS COLINDANTES UBICADOS EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES (EN ADELANTE, "LOS CHALETS"):

A) CHALET 1: AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280 - MAGDALENA DEL MAR =====

B) CHALET 2: CHALET N° 2, FRENTE A LA AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280- MAGDALENA =

C) CHALET 3: CHALET INTERIOR N° 3, FRENTE A LA AV. FAUSTINO SANCHEZ CARRION N° 280- MAGDALENA DEL MAR =====

D) CHALET 4: DEPARTAMENTO N° 4 DE LA AV. PERSHING N° 280 - MAGDALENA DEL MAR =====

E) CHALET 5: CHALET INTERIOR N° 5 DE LA AV. PERSHING N° 280 - MAGDALENA DEL MAR =====

F) CHALET 6: LA AV. SANCHEZ CARRION N° 282-284 - MAGDALENA DEL MAR =====

1.3. CABE PRECISAR QUE, LOS VENEDORES ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN CALIDAD DE HEREDEROS MEDIANTE ACTA NOTARIAL DE FECHA 01 (UNO) DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) EXTENDIDA ANTE NOTARIO DE LIMA CESAR RAYMUNDO ALIAGA CABALLERO, INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 13491789 DEL REGISTRO PERSONAL DE LIMA. =====

**S E G U N D A.** =====

**OBJETO DEL CONTRATO Y PRECIO DE VENTA** =====

2.1. POR MEDIO DEL PRESENTE CONTRATO, LOS VENEDORES DAN EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA Y DEFINITIVA A EL COMPRADOR, LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE REFERIDO EN LA CLAUSULA PRIMERA PRECEDENTE, COMPRENDIENDOSE EN LA VENTA EL AREA CON LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y DEMAS CARACTERISTICAS INDICADAS Y TODO LO QUE POR HECHO Y DERECHO LE CORRESPONDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. =====

2.2. EL PRECIO TOTAL POR LA COMPRAVENTA DE EL INMUEBLE ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 480,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), LOS MISMOS QUE SERAN CANCELADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: =====

2.2.1. LA SUMA DE US\$ 96,000.00 (NOVENTA Y SEIS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS, MEDIANTE DOS CHEQUES DE GERENCIA, BAJO EL SIGUIENTE DETALLE: =====

A) UN CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE EL N° 00015164 7 011 333 0900000023 23 DEL BANCO BBVA, GIRADO CON FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES), POR LA SUMA DE US\$ 48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), EMITIDO A NOMBRE DE CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE FALCON. =====

B) UN CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE EL N° 00015167 0 011 333 0900000023 23 DEL BANCO BBVA, GIRADO CON FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES), POR LA SUMA DE US\$ 48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), EMITIDO A NOMBRE DE CARLOS AUGUSTO EYZAGUIRRE FALCON. =====



LOS CHEQUES ANTES DESCRITOS SERAN CANCELADOS BAJO FE NOTARIAL A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA. =====

2.2.2. LA SUMA DE US\$ 384,000.00 (TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), MEDIANTE DOS CHEQUES DE GERENCIA, BAJO EL SIGUIENTE DETALLE: =====

A) UN CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE POR LA SUMA DE US\$ 192,000.00 (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), EMITIDO A NOMBRE DE CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE FALCON. =====

B) UN CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE, POR LA SUMA US\$ 192,000.00 (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), EMITIDO A NOMBRE DE CARLOS AUGUSTO EYZAGUIRRE FALCON. =====

LOS CHEQUES ANTES DESCRITOS SERAN CANCELADOS BAJO FE NOTARIAL, LOS CUALES SERAN ENTREGADOS A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, LA MISMA QUE SERA SUSCRITA EN UN PLAZO MAXIMO DE QUINCE (15) DIAS HABILES POSTERIORES A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA, Y A LA FIRMA DE LA RESPECTIVA ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE. =====

2.3. LAS PARTES ACUERDAN QUE, EN CASO DE QUE EL COMPRADOR O LOS VENDEDORES NO CUMPLAN CON LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA DENTRO DEL PLAZO INDICADO EN LA PRESENTE CLAUSULA, EL COMPRADOR O LOS VENDEDORES QUEDARAN OBLIGADOS A PAGAR UNA PENALIDAD EQUIVALENTE A US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), POR CADA DIA CALENDARIO DE RETRASO HASTA LA FECHA EFECTIVA DE FIRMA. =====

2.4. ASIMISMO, EN CASO LOS VENDEDORES DECIDAN RESOLVER EL CONTRATO POR CAUSAS NO IMPUTABLES A EL COMPRADOR, LOS VENDEDORES SE OBLIGAN A DEVOLVER EL CHEQUE ENTREGADO A LA FIRMA DE LA MINUTA DESCRITO EN EL LITERAL A) DEL NUMERAL 2.2 Y ADICIONALMENTE PAGARAN UNA PENALIDAD EQUIVALENTE AL 10 % (DIEZ POR CIENTO) DEL PRECIO DE VENTA DE EL INMUEBLE. SIN PERJUICIO DEL DAÑO ULTERIOR, Y DEL DERECHO DE EL COMPRADOR DE RESOLVER EL CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO A PARTIR DE DICHO INCUMPLIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1430° DEL CODIGO CIVIL. =====

2.5. EN CASO EL COMPRADOR DECIDIERA RESOLVER EL CONTRATO POR CAUSAS NO IMPUTABLES A LOS VENDEDORES, ESTOS ULTIMOS PODRAN RETENER EL CHEQUE DESCRITO EN EL LITERAL A) DEL NUMERAL 2.2 EN CALIDAD DE PENALIDAD. SIN PERJUICIO DEL DAÑO ULTERIOR, Y DEL DERECHO DE LOS VENDEDORES DE RESOLVER EL CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO A PARTIR DE DICHO INCUMPLIMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1430° DEL CODIGO CIVIL. =====

2.6. LAS PARTES AUTORIZAN PARA QUE EL NOTARIO A CARGO DE LA GESTION PRESENTE AL DIA SIGUIENTE DE LA FIRMA DE AMBAS PARTES EN LA MINUTA, UN EJEMPLAR DE ESTA ANTE EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, SOLICITANDO EL BLOQUEO DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 49020484 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA RELATIVA A EL INMUEBLE. =====

**T E R C E R A.** =====

**DECLARACION JURADA DE LOS VENDEDORES Y DEL COMPRADOR** =====

3.1. LOS VENDEDORES Y EL COMPRADOR DECLARAN BAJO JURAMENTO EN FORMA EXPRESA E IRREVOCABLE QUE LA PRESENTE MINUTA ES EL UNICO INSTRUMENTO POR EL CUAL EL COMPRADOR ADQUIERE LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VENTA. =====

3.2. LOS VENDEDORES DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE NO HAN REALIZADO CON ANTERIORIDAD



NINGUNA MINUTA O CONTRATO DE COMPRAVENTA A FAVOR DE TERCEROS, CASO CONTRARIO SERA EXCLUSIVAMENTE RESPONSABLE DE CUALQUIER RESOLUCION AUTOMATICA DE LA PRESENTE MINUTA, Y DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS A EL COMPRADOR. =====

**C U A R T A .** =====

**EFFECTOS Y EXTENSION DE LA VENTA** =====

LA PRESENTE COMPRAVENTA SE REALIZA "AD-CORPUS", COMPRENDIENDOSE EN ELLA LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS Y ACCIONES INHERENTES A ESTA (ENTRADAS, SALIDAS, AIRES -DE CORRESPONDER-, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, BIENES Y SERVICIOS COMUNES) Y TODO CUANTO DE HECHO O POR DERECHO LE CORRESPONDE Y ES INHERENTE A AQUELLO QUE SE VENDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. =====

**Q U I N T A .** =====

**PRECIO FIJO SIN LUGAR A REEMBOLSO** =====

LA PRESENTE COMPRAVENTA SE EFECTUA POR PRECIO FIJO, SIENDO QUE EL PRECIO Y FORMA DE PAGO CONVENIDO POR LAS PARTES ES EL QUE REALMENTE CORRESPONDE AL INMUEBLE VENDIDO, RENUNCIANDO EN CONSECUENCIA A TODA ACCION POR DOLO, LESION U OTRA CUALQUIERA, DE FORMA TAL QUE NO HABRA LUGAR A REEMBOLSO NI COMPENSACION POR NINGUNA DE LAS PARTES, HACIENDOSE EN TODO CASO RECIPROCA DONACION DE LA DIFERENCIA DE PRECIO SI EL INMUEBLE TUVIERAN DENTRO DE SUS LINDEROS MAYOR O MENOR EXTENSION DE LO QUE SE INDIQUE EN LA PARTIDA REGISTRAL; ES DECIR, LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE LA VENTA SE REALIZA AD CORPUS, COMO BIEN SE INDICO EN LA CLAUSULA CUARTA ANTERIOR. =====

**S E X T A .** =====

**VENTA SIN GRAVAMENES** =====

LOS VENDEDORES DECLARAN EXPRESAMENTE QUE EL INMUEBLE QUE VENDEN SE ENCUENTRAN LIBRE DE HIPOTECA, NO PESA NINGUNA CARGA, EMBARGO, GRAVAMEN, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE O RESTRINJA SU DERECHO DE DOMINIO; QUEDANDO ASIMISMO OBLIGADO AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS CONFORME A LEY. =====

**S E T I M A .** =====

**ENTREGA DE LOS INMUEBLES** =====

7.1. LOS VENDEDORES SE OBLIGAN A ENTREGAR LA POSESION DE EL INMUEBLE A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE SERA SUSCRITA EN UN PLAZO MAXIMO DE TREINTA (30) DIAS HABILES POSTERIORES A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA. AL MOMENTO DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE, LOS VENDEDORES ENTREGARAN LA POSESION SIN OCUPANTES O INQUILINOS Y DEBIDAMENTE DESOCUPADO, DEBIENDO AMBAS PARTES SUSCRIBIR LA RESPECTIVA ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE. =====

7.2. POSTERIOR A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA Y DENTRO DEL PLAZO DE TREINTA (30) DIAS HABILES INDICADOS EN EL PARRAFO ANTERIOR, EL COMPRADOR CON UNA ANTICIPACION DE CINCO (05) DIAS HABILES COMUNICARA A LOS VENDEDORES VIA CORREO ELECTRONICO, LA FECHA PROPUESTA PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA Y ACTA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, TENIENDO LOS VENDEDORES CINCO (05) DIAS PARA ACEPTAR LA PROPUESTA O SUGERIR UNA NUEVA FECHA, LA MISMA QUE DEBERA ENCONTRARSE DENTRO DEL PLAZO INDICADO EN EL PARRAFO PRECEDENTE. =====

7.3. EN CASO LOS VENDEDORES NO ENTREGUEN LA POSESION DE EL INMUEBLE EN LA FECHA



PACTADA EN LA PRESENTE CLAUSULA, TENDRAN QUE PAGAR UNA PENALIDAD DIARIA DE US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) A FAVOR DE EL COMPRADOR HASTA LA FECHA EFECTIVA DE ENTREGA. =====

**O C T A V A.** =====

**IMPUESTO PREDIAL Y OTROS** =====

8.1. AMBAS PARTES DECLARAN CONOCER Y RESPETAR LO PREVISTO Y DISPUESTO EN LA LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL, QUE REGULA LO REFERIDO AL IMPUESTO PREDIAL Y SUS MODIFICATORIAS, POR LO QUE CORRESPONDE A LOS VENEDORES EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR TODO EL AÑO 2023 (DOS MIL VEINTITRES), ASI COMO EL PAGO DE LOS ARBITRIOS, SERVICIOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES PENDIENTES DE PAGO HASTA LA FECHA DE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DE EL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA, CONFORME A LO INDICADO EN LA CLAUSULA ANTERIOR. ASIMISMO, SE COMPROMETEN LOS VENEDORES A ENTREGAR DICHS DOCUMENTOS A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA. =====

8.2. LOS VENEDORES SE OBLIGAN A ENTREGAR A EL COMPRADOR, A LA FECHA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE, LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN EL PAGO EFECTIVO DE TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS (AGUA, LUZ, TELEFONO, CABLE, ETC.) QUE GOZA EL INMUEBLE, ASI COMO TODOS LOS TRIBUTOS QUE GRAVEN SU PROPIEDAD Y/O POSESION HASTA DICHA FECHA. =====

**N O V E N A.** =====

**DEL IMPUESTO DE ALCABALA Y RENTA** =====

EL IMPUESTO DE ALCABALA A QUE HUBIERA LUGAR POR LA COMPRAVENTA QUE ANTECEDE SERA DE CARGO DE EL COMPRADOR, CONFORME A LEY, ASI COMO LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES POR LA FORMALIZACION DEL PRESENTE INSTRUMENTO. ASIMISMO, LOS VENEDORES SE COMPROMETEN A CANCELAR EL IMPUESTO A LA RENTA CORRESPONDIENTE A LA VENTA ADEMAS DE TODOS LOS PAGOS INHERENTES COMO VENEDORES QUE PUDIERAN GENERARSE. =====

**D E C I M A.** =====

**DOMICILIO** =====

LAS PARTES RATIFICAN SUS DOMICILIOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO, DONDE SE ENTENDERAN COMO VALIDAS CUALQUIER NOTIFICACION QUE SE HICIESE CON RESPECTO A LAS OBLIGACIONES O CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO, EN CASO DE MODIFICARSE DICHO DOMICILIO SE DEBERA NOTIFICAR DEL CAMBIO PREVIAMENTE A LA OTRA PARTE MEDIANTE CARTA NOTARIAL. =====

**DECIMA PRIMERA.** =====

**NORMATIVA APLICABLE** =====

EN LO NO PREVISTO POR AMBAS PARTES EN EL CONTRATO, AMBAS SE SOMETEN A LAS NORMAS DEL CODIGO CIVIL Y DEMAS DEL SISTEMA JURIDICO QUE RESULTEN APLICABLES. =====

**DECIMA SEGUNDA.** =====

**JURISDICCION Y COMPETENCIA** =====

12.1. EL PRESENTE CONTRATO SE RIGE POR LAS LEYES DE LA REPUBLICA DEL PERU. TODAS LAS DESAVENENCIAS O CONTROVERSIAS QUE PUDIERAN DERIVARSE DE ESTE CONTRATO, Y QUE NO PUDIERAN SER RESUELTAS EN FORMA DIRECTA Y POR MUTUO ACUERDO ENTRE LAS PARTES DURANTE UN PLAZO MAXIMO DE QUINCE (15) DIAS HABILES, SERAN RESUELTAS MEDIANTE ARBITRAJE DE DERECHO DE CONFORMIDAD CON LOS REGLAMENTOS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DEL CENTRO DE



ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA, A CUYAS NORMAS LAS PARTES SE SOMETERAN EN FORMA INCONDICIONAL. EL LAUDO SERA DEFINITIVO, INAPELABLE Y OBLIGATORIO PARA LAS PARTES, DEBIENDO PAGAR SU COSTO LA PARTE DESFAVORECIDA POR EL LAUDO. =====

12.2. EL TRIBUNAL ARBITRAL ESTARA CONFORMADO POR TRES (03) MIEMBROS, DOS (02) DE LOS CUALES SERAN NOMBRADOS DIRECTAMENTE POR LAS PARTES, CORRESPONDIENDO A ESTOS ARBITROS PROCEDER A NOMBRAR DE COMUN ACUERDO AL TERCERO, QUIEN PRESIDIRA EL TRIBUNAL. EN CASO NO HUBIERE ACUERDO ENTRE LOS ARBITROS DE PARTE ACERCA DE LA DESIGNACION DEL TERCER ARBITRO, ESTA DESIGNACION LE CORRESPONDERA AL CENTRO DE ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA. =====

**DECIMA TERCERA.** =====  
**DEL LAVADO DE ACTIVOS** =====

LAS PARTES DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE EL ORIGEN DE EL INMUEBLE ASI COMO LOS FONDOS QUE APORTA EL COMPRADOR PARA SU ADQUISICION, NO TIENE RELACION ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS O PROCEDENCIA ILEGAL ALGUNA, SIENDO SU ORIGEN LICITO; HACIENDO EXTENSIVA ESTA DECLARACION JURADA A LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS EN LA PRESENTE COMPRA DE INMUEBLE, ABSOLVIENDO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD AL ABOGADO QUE AUTORIZA LA MINUTA, CUMPLIENDO CON LA LEY Y EL DECRETO LEGISLATIVO NO 1106, DECRETO LEGISLATIVO DE LUCHA EFICAZ CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS RELACIONADOS A LA MINERIA ILEGAL Y CRIMEN ORGANIZADO. =====

USTED SEÑOR NOTARIO SE SERVIRA AGREGAR LA INTRODUCCION Y CONCLUSION DE LEY, PASANDO LOS PARTES A LOS REGISTROS PUBLICOS CORRESPONDIENTES, PARA EFECTOS DE LA INSCRIPCION PERTINENTE. EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, AMBAS PARTES SUSCRIBEN ESTE DOCUMENTO (03 JUEGOS) EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS DIECINUEVE (19) DIAS DEL MES DE MAYO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES). =====

A CONTINUACION TRES FIRMAS ILEGIBLES =====  
AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR LA DOCTORA DIANA PERALTA TAN, ABOGADA, INSCRITA EN EL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA CON EL NUMERO: 81555.- UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

**I N S E R T O.** =====  
**FE DE ENTREGA** =====

EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, DON CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE FALCON, CON DNI N° 07761138; Y, DON CARLOS AUGUSTO EYZAGUIRRE FALCON, CON DNI N° 07760321, AMBOS CON DOMICILIO EN CHALET INTERIOR N° 5 DE LA AV. PERSHING N° 280, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DECLARA RECIBIR DE GDC PROYECTOS PERU F S.A.C., CON RUC N° 20610817808, CON DOMICILIO EN AV. REDUCTO N° 1335, OFICINA 401, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR DON ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ, IDENTIFICADO CON CE N° 003872360, SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 15249316 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA; LOS SIGUIENTES CHEQUES DE GERENCIA NO NEGOCIABLE: =====

- N° 00015164 7, A CARGO DEL BANCO BBVA PERU, DE FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, POR LA SUMA DE US\$ 48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), GIRADO A LA ORDEN DE CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE FALCON =====



▪ N° 00015167 0, A CARGO DEL BANCO BBVA PERU, DE FECHA 16 (DIECISEIS) DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, POR LA SUMA DE US\$ 48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), GIRADO A LA ORDEN DE CARLOS AUGUSTO EYZAGUIRRE FALCON ===== DE ESTA MANERA, CON LA RECEPCION DE LOS CHEQUES DE GERENCIA ANTES DESCRITOS, CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE FALCON; Y, CARLOS AUGUSTO EYZAGUIRRE FALCON, MANIFIESTAN RECIBIRLOS A SU PLENA SATISFACCION, SEGUN LO PACTADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE FECHA 19 DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, A LA CUAL SE LE INCORPORA LA PRESENTE, OTORGANDO EFECTOS CANCELATORIOS. ===== ASIMISMO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 7 DE LA LEY NUMERO 28194 Y DE SU REGLAMENTO (DECRETO SUPREMO 047-2004-EF), CON RESPECTO AL PAGO ASCENDENTE A LA SUMA DE \$96,000.00 (NOVENTA Y SEIS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), SE ME EXHIBIO COMO MEDIO DE PAGO DOS CHEQUES DE GERENCIA NO NEGOCIABLE (CODIGO 007), ANTERIORMENTE DESCRITO; DE LO QUE DOY FE. YO, ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. ===== LIMA, 19 DE MAYO DE 2023. ===== ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA. UNA FIRMA. ===== UN SELLO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA. =====

**I N S E R T O.** =====



**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 49020484

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS**  
**CHALET INTERIOR NUM. 5 UBICADO AVENIDA PERSHING NUMERO 280**  
**MAGDALENA DEL MAR**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO : TITULOS DE DOMINIO**  
C00003

**SUCESION.-** CARLOS AUGUSTO y CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE FALCON, en calidad de hijos, han adquirido las acciones y derechos que en el presente inmueble le correspondían a CARLOS AGUSTIN EYZAGUIRRE HURTADO; en virtud de haber sido declarados sus herederos por Acta Notarial de fecha 01/10/2015 extendida ante Notario de Lima César Raymundo Aliaga Caballero, la cual corre registrada en la Partida 13491789 del Registro Personal de Lima. El título fue presentado el 22/10/2015 a las 09:01:27 AM horas, bajo el N° 2015-00986088 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.41.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00028480-96 00034736-93.-LIMA, 02 de Noviembre de 2015.



DE LA CRUZ RAYNES LLAS EDUARDO  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

**I N S E R T O.** =====  
COMUNICACION DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA POR ENAJENACION DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS MISMOS. =====  
BASE LEGAL: LITERAL B.1 DEL NUMERAL 1) DEL ARTICULO 53° B DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL



Documento firmado digitalmente.  
Consulte autenticidad en  
<https://iofesign.com/#/verificar>  
Código a4abfd82abci

IMPUESTO A LA RENTA. =====

I. IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE: =====

PERSONA NATURAL (X) =====

APELLIDOS Y NOMBRES: EYZAGUIRRE FALCON CARLOS ALBERTO =====

TIPO DE DOCUMENTO: 1.== == NUMERO DE DOCUMENTO: 07761138 =====

(...) =====

III. DATOS DEL ADQUIRENTE. =====

APELLIDOS Y NOMBRES: GDC PROYECTOS PERU F SAC =====

NUMERO DE RUC: 20610817808 =====

IV. DIRECCION DEL INMUEBLE: =====

DISTRITO MAGDALENA DEL MAR.== == PROVINCIA LIMA.== == DEPARTAMENTO LIMA.== ==

DIRECCION: CHALET INTERIOR N° 5 DE LA AV. PERSHING N° 280 =====

INMUEBLE EN CO-PROPIEDAD: SI (X) =====

V. DE LA ENAJENACION. =====

FECHA: 19/05/2023 =====

VALOR DE VENTA: 240,000.00.== == MONEDA: DOLARES AMERICANOS =====

VI. MOTIVO PARA NO ESTAR SUJETO AL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA

CATEGORIA. =====

EL INMUEBLE ENAJENADO ES CASA HABITACION DEL ENAJENANTE (X) =====

LA PRESENTE COMUNICACION TIENE CARACTER DE DECLARACION JURADA. =====

APELLIDOS Y NOMBRES: ENAJENANTE O REPRESENTANTE LEGAL: EYZAGUIRRE FALCON CARLOS ALBERTO

FECHA: 19/05/2023. =====

FIRMA.- UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

**I N S E R T O.** =====

COMUNICACION DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A

LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA POR ENAJENACION DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS

MISMOS. =====

BASE LEGAL: LITERAL B.1 DEL NUMERAL 1) DEL ARTICULO 53º B DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL

IMPUESTO A LA RENTA. =====

I. IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE: =====

PERSONA NATURAL (X) =====

APELLIDOS Y NOMBRES: EYZAGUIRRE FALCON CARLOS AUGUSTO =====

TIPO DE DOCUMENTO: 1.== == NUMERO DE DOCUMENTO: 07760321 =====

(...) =====

III. DATOS DEL ADQUIRENTE. =====

APELLIDOS Y NOMBRES: GDC PROYECTOS PERU F SAC =====

NUMERO DE RUC: 20610817808 =====

IV. DIRECCION DEL INMUEBLE: =====

DISTRITO MAGDALENA DEL MAR.== == PROVINCIA LIMA.== == DEPARTAMENTO LIMA.== ==

DIRECCION: CHALET INTERIOR N° 5 DE LA AV. PERSHING N° 280 =====

INMUEBLE EN CO-PROPIEDAD: SI (X) =====

V. DE LA ENAJENACION. =====



FECHA: 19/05/2023 =====  
VALOR DE VENTA: 240,000.00.== == MONEDA: DOLARES AMERICANOS =====  
VI. MOTIVO PARA NO ESTAR SUJETO AL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA  
CATEGORIA. =====  
EL INMUEBLE ENAJENADO ES CASA HABITACION DEL ENAJENANTE (X) =====  
LA PRESENTE COMUNICACION TIENE CARACTER DE DECLARACION JURADA. =====  
APELLIDOS Y NOMBRES: ENAJENANTE O REPRESENTANTE LEGAL: EYZAGUIRRE FALCON CAROS AUGUSTO  
FECHA: 19/05/2023. =====  
FIRMA.- UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

**C O N S T A N C I A .** =====  
DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN EL PAGO DEL  
IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL, CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE  
CONTRATO. IGUALMENTE DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA EL PAGO DEL IMPUESTO DE  
ALCABALA CORRESPONDIENTE. =====  
LOS DOCUMENTOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS ME FUERON ENTREGADOS POR LOS OTORGANTES  
QUIENES SE RESPONSABILIZAN POR LA VERACIDAD DE LOS MISMOS. =====

**C O N C L U S I O N .** =====  
LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 14437719 Y CONCLUYE EN LA  
FOJA DE SERIE NUMERO 14437724 VUELTA. =====  
FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 27 DEL DECRETO  
LEGISLATIVO NUMERO 1049, LEY DEL NOTARIADO, DEJO CONSTANCIA QUE LOS INTERESADOS FUERON  
ADVERTIDOS DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO; LOS COMPARECIENTES LE DIERON LECTURA,  
DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO, SUSCRIBIENDOLO,  
DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE  
CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, Y RECONOCER  
COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. =====  
EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, LOS VENEDORES DECLARAN RECIBIR A SU ENTERA Y COMPLETA  
SATISFACCION, DE EL REPRESENTANTE DEL COMPRADOR, LA SUMA DE US\$ 384,000.00  
(TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) EN DOS CHEQUES DE  
GERENCIA NO NEGOCIABLE DEL BANCO BBVA PERU, EL PRIMER CHEQUE NUMERO 00015174 6, POR LA  
SUMA DE US\$ 192,000.00 (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS),  
GIRADO A LA ORDEN DE CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE FALCON; EL SEGUNDO CHEQUE NUMERO  
00015172 0, POR LA SUMA DE US\$ 192,000.00 (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CON 00/100 DOLARES  
AMERICANOS), GIRADO A LA ORDEN DE CARLOS AUGUSTO EYZAGUIRRE FALCON, DECLARANDO  
TOTALMENTE CANCELADO EL PRECIO DE VENTA SEGUN LO SEÑALADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DE LA  
MINUTA ANTERIORMENTE TRANSCRITA. =====

**CONSTANCIA DE MEDIO DE PAGO LEY 28194-D.S. 047-2004-EF.** =====  
**MONTO TOTAL DE LA COMPRA VENTA: US\$ 480,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA MIL Y 00/100**  
**DOLARES AMERICANOS).** =====  
MONEDA: DOLARES AMERICANOS. =====  
**MONTO DE LA COMPRA VENTA CANCELADO CON MEDIO DE PAGO: US\$ 480,000.00 (CUATROCIENTOS**  
**OCHENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).** =====



TIPO: CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE =====  
CODIGO SUNAT: 007 =====  
CANTIDAD: 04 =====  
POR LA SUMA DE: (1), (2) US\$ 48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), (3) Y (4) US\$ 192,000.00 (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) =====  
NUMERO: (1) 00015164 7 (2) 00015167 0 (3) 00015174 6 (4) 00015172 0 =====  
ENTIDAD: (1) (2) (3) (4) BANCO BBVA PERU =====  
A NOMBRE DE: (1) (3) CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE FALCON (2) (4) CARLOS AUGUSTO EYZAGUIRRE FALCON =====  
FECHA: (1), (2) 16 (DIECISEIS) DE MAYO DEL 2023 (DOS MIL VEINTITRES); (3), (4) 18 (DIECIOCHO) DE MAYO DEL 2023 (DOS MIL VEINTITRES) =====  
LOS OTORGANTES DAN SU CONSENTIMIENTO EXPRESO PARA EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES Y LA FINALIDAD QUE SE LE DARA DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 29733 Y SU REGLAMENTO. =====  
DEJO CONSTANCIA QUE AL OTORGARSE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, SE HAN TOMADO LAS MEDIDAS DE CONTROL Y DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ENTRE ESTAS LA IDENTIFICACION DEL BENEFICIARIO FINAL, DE CONFORMIDAD CON EL INCISO K) DEL ARTICULO 59 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, DE TODO LO QUE DOY FE. ALEJANDRO RAFAEL MEDRANO PEREZ FIRMA EL VEINTINUEVE DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES, UNA HUELLA DIGITAL; CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE FALCON FIRMA EL VEINTINUEVE DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES, UNA HUELLA DIGITAL; CARLOS AUGUSTO EYZAGUIRRE FALCON FIRMA EL VEINTINUEVE DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES, UNA HUELLA DIGITAL. CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS, SUSCRIBO EL PRESENTE INSTRUMENTO EL DIA VEINTINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRES, ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA.=====

ES COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO CON FECHA **29 DE MAYO DE 2023**, A FOJAS **107719 - 107724V**, Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DE ACUERDO A LEY.





ESTA CARILLA SE HALLA EN BLANCO  
CUALQUIER TEXTO QUE SE CONSIGNE CARECE DE VALOR

