

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de **COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, que celebran; de una parte:



- **MANUEL EDUARDO CERRON ROMERO**, identificada con DNI N° 41583273, de nacionalidad peruana, de estado civil soltero, con domicilio en Av. Circunvalación N° 689, San Ignacio de Monterrico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima; a quien en adelante se le denominará **"EL VENDEDOR"**; y de la otra parte,
- **VIVANORTE S.A.C.**, identificada con RUC N° 20609014521, con domicilio en Av. Javier Prado N° 560, Int. 1102, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por su gerente general Don **GIULIANO CHRISTIAN AMARO TORRES**, identificado con DNI N° 43369507, según facultades inscritas en la partida electrónica N° 14884548 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. a quienes en adelante se le denominará **"EL COMPRADOR"**; en los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

EL VENDEDOR es propietario del bien inmueble denominado Lote 78-L, con U.C. N° 12557, ubicado en el Sector Luchihuasi, Distrito y Provincia de Huaral, Departamento de Lima, cuyas medidas perimétricas, linderos y demás características se encuentran inscritas en la partida registral N° 60168577 del Registro de Predios de Huaral, zona registral N° IX – sede Lima, en adelante **"EL INMUEBLE"**.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

En mérito al presente documento, **EL VENDEDOR** dan en venta real y enajenación perpetua a **EL COMPRADOR**, el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato, comprendiéndose en la venta todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde y/o le pudiera corresponder a los inmuebles materia de transferencia, sin reserva ni limitación alguna.

La mencionada transferencia que se efectúa sobre **"EL INMUEBLE"**, se realiza ad-corpus y comprende, además, los usos, aires, suelos, entradas, salidas, costumbres, servidumbre y en general todo cuanto por derecho y de hecho corresponda, los mismos que se transfieren en venta sin limitaciones ni reservas de ninguna clase.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

LAS PARTES de común acuerdo fijan el precio de compraventa de **EL INMUEBLE** descrito en la cláusula primera en la suma total de **S/ 230,000.00** (Doscientos Treinta Mil con 00/100 soles), que será cancelado mediante cheque bancario No Negociable del Banco de Crédito del Perú a la orden del Sr. **MANUEL EDUARDO CERRON ROMERO**.

LAS PARTES declaran que será constancia suficiente de cancelación del precio de venta la sola firma de la escritura pública que origine la presente minuta. Asimismo, la parte y en especial **EL VENDEDOR** deja expresa constancia de su conformidad con el monto pactado y cancelado, constituirá pago y producirá efecto cancelatorio y extintivo, no generando hipoteca legal, quedando el comprador autorizado a solicitar el bloqueo registral.

CUARTA: ENTREGA DE INMUEBLE

"EL VENDEDOR" harán entrega física de **"EL INMUEBLE"** a **"EL COMPRADOR"**, el mismo que ocupará la totalidad de **"EL INMUEBLE"**, entrega que se efectuará en la fecha de suscripción del presente documento.

QUINTA: CARGAS Y GRAVAMENES

"EL VENDEDOR" declaran expresamente que sobre **"EL INMUEBLE"** no existen otros gravámenes, cargas medidas judiciales y/o extrajudiciales, usufructos, derechos de servidumbre, arrendamientos, vicios ocultos y/o cualquier otro acto que afecte su libre disposición y derechos inherentes a la propiedad, o que sea objeto de garantía y/o medida cautelar, a excepción de los asientos D00001, D00002, D00003, D00004 y D00005 de la partida registral N° 60168577 del registro de predios de la oficina registral de Huaral. De lo declarado, **"EL VENDEDOR"** se obligan al saneamiento de ley.



SEXTA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES

Ambas partes declaran que entre los derechos y acciones que se transfieren en venta por el presente contrato y el precio pactado existe justa equivalencia por lo que de haber alguna diferencia se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación.

SÉPTIMA: TRIBUTOS Y GASTOS

- 7.1 **"EL VENDEDOR"** manifiesta en calidad de Declaración Jurada que no cuentan con ninguna deuda municipal pendiente de pago sobre EL INMUEBLE.
- 7.2 Las partes contratantes declaran que será de cargo de **"EL VENDEDOR"** el pago de los tributos municipales, hasta la firma del presente documento; y que, con posterioridad a ello, dichos pagos serán por cuenta y cargo de **"EL COMPRADOR"**.
- 7.3 Le corresponde a **"EL COMPRADOR"** asumir el pago del Impuesto de Alcabala.
- 7.4 De otro lado y en lo que concierne a los gastos, serán de cargo de **"EL COMPRADOR"**, el otorgamiento de la Escritura Pública, los gastos notariales y registrales que origine la formalización de la transferencia de **"EL INMUEBLE"**.

OCTAVA: DE LA PENALIDAD

Las partes acuerdan voluntariamente que cualquiera de las causales de resolución establecidas en la presente cláusula generará automáticamente un derecho de resolución del presente contrato en favor de la parte afectada, sea LOS VENEDORES o EL COMPRADOR, el cual podrá ser ejercido sin necesidad de intervención o declaración judicial o arbitral previa, sin perjuicio de cualesquiera otras establecidas en el presente documento. En este sentido, para que opere dicha resolución bastará que la parte interesada comunique a la otra parte su deseo de valerse de la presente cláusula resolutoria expresa de conformidad con lo establecido por el artículo 1430° del Código Civil, mediante carta notarial, entendiéndose que la resolución será efectiva a partir de la fecha de recepción de dicha comunicación.

EL COMPRADOR y EL VENDEDOR estarán facultados a resolver el presente contrato, en caso que uno de las partes no suscriban la escritura pública que la presente minuta origine

En caso de que preexista, recaiga o sobrevenga algún acto, hecho, medida o situación judicial, arbitral, administrativa u otra similar que importe la desposesión del INMUEBLE o la interrupción de su utilización o cualquier restricción o afectación, real o inminente, que restrinja o afecte de cualquier modo el derecho de propiedad de EL COMPRADOR, incluyendo el reclamo por un tercero de cualquier tipo de derecho real o de crédito sobre EL INMUEBLE o sobre parte de él.

En caso de que **EL VENDEDOR y EL COMPRADOR** incumplan cualquiera de las declaraciones, garantías y obligaciones asumidas en el presente contrato

En caso de que **EL VENDEDOR** no cumplan con entregar la posesión del INMUEBLE en los plazos y condiciones acordados del presente contrato.

En el supuesto que, la variación o variaciones de plano perimétrico de **"EL INMUEBLE"**, suceda posterior a la realización del cerco perimétrico, una vez realizado el pago inicial y suscrito el presente documento, se procederá con el cálculo y valorización de gastos adicionales que se incurran por las

obras o servicios relacionados a la variación o variaciones del plano perimétrico, el/los mismo/s que será/n asumido/s por **EL VENDEDOR**, previa conformidad de **EL COMPRADOR**.

NOVENA: DECLARACION DE LAVADO DE ACTIVOS

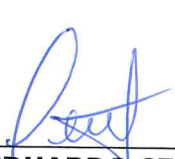
EL VENDEDOR declaran bajo juramento y responsabilidad que el origen de cómo adquirió **EL INMUEBLE** se realizó lícitamente. Asimismo, **EL COMPRADOR** declara bajo juramento y responsabilidad que los fondos que aporta para la compra del mismo no tienen relación alguna con el lavado de activos, específicamente lo concerniente a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, siendo su origen lícito; haciendo extensiva esta declaración jurada a los medios de pago utilizados, de ser el caso, en la presente compra de **EL INMUEBLE**. En ese sentido, todas las partes liberan de cualquier responsabilidad al abogado que autoriza la minuta de compraventa definitiva y al notario quien extenderá la escritura pública que genere la presente minuta, cumpliendo con la Ley, el Decreto Legislativo No. 1106, Decreto Legislativo de lucha eficaz contra el lavado de activos y otros delitos relacionados a la minería ilegal y crimen organizado, y el Decreto Legislativo No. 1249, Decreto Legislativo que dicta medidas para fortalecer la prevención, detección y sanción del lavado de activos y el terrorismo.

DECIMA: JURISDICCION Y COMPETENCIA

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato o casos fortuitos o de fuerza mayor, las partes acuerdan resolverlo en forma armoniosa, directa y personal; de no ser posible este acuerdo el Contrato de compra venta contenido en la presente minuta quedará definitivamente resuelto; en cuyo caso todas las controversias, derivadas o relacionadas con este contrato o convenio, serán resueltas de forma definitiva mediante arbitraje de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje del Centro Nacional e Internacional de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas, administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

Agregue Ud. Señor Notario la introducción y conclusión de ley y sírvase cursar los partes respectivos al Registro de Propiedad Inmueble, para su inscripción correspondiente.

Lima, 15 de marzo de 2023.


MANUEL EDUARDO CERRON ROMERO
EL VENDEDOR


VIVANTE S.A.C
GERENTE GENERAL
EL COMPRADOR

Legalización
a la Vuelta

CERTIFICO: QUE LA(S) FIRMA(S) QUE FIGURA(N) EN EL ANVERSO
CORRESPONDE(N) A: **GIULIANO CHRISTIAN AMARO TORRES**,
IDENTIFICADO(A) CON DNI N° 43369507, QUIEN PROCEDE EN
REPRESENTACIÓN DE: **VIVANORTE S.A.C.**, SEGÚN CONSTA(N) EN LA(S)
PARTIDA(S) ELECTRONICA(S) N° 14884548, DEL REGISTRO DE PERSONAS
JURIDICAS DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LIMA. **MANUEL EDUARDO
CERRON ROMERO**, IDENTIFICADO(A) CON DNI N° 41583273.=====
LA MISMA QUE SE LEGALIZA AL AMPARO DEL ART. 108 DE LA LEY DEL
NOTARIADO. =====
SE LEGALIZA LA FIRMA MAS NO EL CONTENIDO.=====
DE LO QUE DOY FE.=====
LIMA, 30 DE MARZO DEL 2023.=====



Alfredo Zambrano Rodriguez
NOTARIO DE LIMA

