

Katiuska Otayza Wuchi

NOTARIA DE HUARAL

ESCRITURA: 147

MINUTA: 146

KARDEX: 22985

COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE

QUE OTORGA:

ESTHER COLAN DE NUÑEZ

A FAVOR DE:

VIVANORTE S.A.C.

I N T R O D U C C I O N: EN LA CIUDAD DE HUARAL, A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, ANTE MI: **KATIUSKA YSABEL OTAYZA WUCHI**, ABOGADA-NOTARIA DE ESTA CIUDAD, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 15751044, SUFRAGANTE, CON REGISTRO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO NUMERO CUARENTICINCO, COMPARECEN:=====

ESTHER COLAN DE NUÑEZ, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE,=====

SER DE NACIONALIDAD PERUANA,=====

DE ESTADO CIVIL CASADA CON CARLOS SEGUNDO NUÑEZ CHUPICA,=====

DE OCUPACIÓN AMA DE CASA,=====

IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 15943070,=====

CON DOMICILIO EN PASAJE IRENE COLAN NUMERO 138, DISTRITO Y PROVINCIA DE HUARAL, DEPARTAMENTO DE LIMA.=====

QUIEN COMPARECE POR SU PROPIO DERECHO.=====

GIULIANO CHRISTIAN AMARO TORRES, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE,=====

SER DE NACIONALIDAD PERUANA,=====

DE ESTADO CIVIL SOLTERO,=====

DE OCUPACIÓN EMPRESARIO,=====

IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 43369507,=====

CON DOMICILIO EN AVENIDA CIRCUNVALACION DEL GOLF LOS INCAS (TORRE B PISO 19), DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.=====

QUIEN COMPARECE EN REPRESENTACION DE **VIVANORTE S.A.C.** CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 20609014521, SEGÚN FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA 14884548 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.=====

CARLOS SEGUNDO NUÑEZ CHUPICA, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE,=====

SER DE NACIONALIDAD PERUANA,=====

DE ESTADO CIVIL CASADO CON ESTHER COLAN DE NUÑEZ,=====

DE PROFESIÓN CONTADOR,=====

IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 15942510,=====

CON DOMICILIO EN PASAJE IRENE COLAN NUMERO 138, DISTRITO Y PROVINCIA DE HUARAL, DEPARTAMENTO DE LIMA.=====

QUIEN COMPARECE POR SU PROPIO DERECHO.=====

DOY FE QUE LOS COMPARECIENTES HAN SIDO IDENTIFICADOS CON LOS DOCUMENTOS DE IDENTIDAD PRECISADOS. ASIMISMO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 55 INCISO A) DEL

KATIUSKA YSABEL OTAYZA WUCHI
ABOGADO - NOTARIO DE HUARAL



D. LEG. 1049 DEL NOTARIADO MODIFICADO POR D. LEG. 1232, SE DEJA CONSTANCIA DE HABER REALIZADO LAS VERIFICACIONES DE IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES UTILIZANDO LA COMPARACIÓN BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES A TRAVÉS DE RENIEC. LOS COMPARECIENTES, CUMPLEN CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL INCISO "H" DEL ARTÍCULO 54 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049 DEL NOTARIADO, ME ENTREGAN UNA MINUTA, DEBIDAMENTE FIRMADA Y AUTORIZADA POR LETRADO PARA QUE ELEVEN SU CONTENIDO A ESCRITURA PÚBLICA, LA MISMA QUE LOS OTORGANTES TIENEN A LA VISTA AL MOMENTO DE LA FIRMA DE ESTA ESCRITURA PÚBLICA Y RECONOCEN HABER FIRMADO, DECLARANDO ADEMÁS QUE SU VOLUNTAD ESTA CONTENIDA EN DICHA MINUTA, LA QUE ARCHIVO EN MI LEGAJOS MINUTARIO BAJO EL NÚMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE E INSERTO ESCANEADA LITERALMENTE, CONFORME AL ARTÍCULO 57° DE LA CITADA NORMA. ASIMISMO, DEJO CONSTANCIA DE HABER DADO CUMPLIMIENTO A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 27 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049 DEL NOTARIADO, AL HABER ADVERTIDO A LOS COMPARECIENTES SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO; SIENDO EL TENOR LITERAL DE LA MINUTA EL SIGUIENTE:

MINUTA

Katuska Otayza Wuchi

NOTARIA DE HUARAL

KARDEX

22985

FIRMA



Katuska Otayza Wuchi
NOTARIA DE HUARAL

Calle 100 Carapacha 1199 - Avda. República Huaral, Huaral
Tel: 046-0034 email: notariawuchi@gmail.com

05 FEB. 2024

RECIBIDO

LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO
NO ES BUENAL DE CONFORMIDAD
HORA FIRMA



SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de **COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, que celebran;

- En calidad de vendedor:

La Sra. ESTHER COLAN DE NUÑEZ, de nacionalidad peruana, identificada con DNI N° 15943070, de estado civil casada, con domicilio en Pasaje Irene Colan 138, distrito de distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará **"EL VENDEDOR"**;

- En calidad de comprador:

VIVANORTE S.A.C., identificada con RUC N° 20609014521, con domicilio en Av. Circunvalación Del Golf Los Incas N° 134, (Torre B, Piso 19), distrito de Santiago de Surco, 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 quien en adelante se le denominará: **"EL COMPRADOR"**. En los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

1.1 **"EL VENDEDOR"**, es propietario de un predio denominado **LOTE 4-B** identificado con Unidad Catastral N° 12452, ubicado en el Sector Bandurria, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, con un área de 14.7395 has. (Catorce punto Siete Mil Trescientos Noventa y Cinco hectáreas), cuyas medidas perimétricas y colindantes se detallan a continuación:

Por el Norte: Colinda con camino carrozable de 10 M (Diez metros de ancho), que lo separa del lote 3-B propiedad de La Cruz Viuda de Colan Edelmira en dos tramos rectos 31-31A = 706.20 M. (Setecientos seis punto veinte metros) y 31A-12A = 184.55 M. (Ciento ochenta y cuatro punto cincuenta y cinco metros), los cuales comprenden una longitud de 890.75 M. (Ochocientos noventa punto setenta y cinco metros).

Por el Este: Colinda con cerros eriazos propiedad de la Comunidad Campesina Lomera de Huaral en cuatro tramos rectos, 12A-25 = 23.00 M. (Veintitrés metros); 25-26 = 92.36 M. (Noventa y dos punto treinta y seis metros); 26-27 = 114.77 M. (Ciento catorce punto setenta y siete metros); y 27-28 = 63.13 M. (Sesenta y tres punto uno metros); los cuales comprenden una longitud de 293.26 M. (Doscientos noventa y tres punto dos metros).

Por el Sur: Colinda parte con Cerros eriazos propiedad de la Comunidad Campesina Lomera de Huaral en un tramo recto 28-29 = 84.58 M. (Ochenta y cuatro punto Cincuenta y Ocho metros) y parte con el lote 5-B propiedad de Carlos Ercilio Nuñez Colan, en un tramo recto 29-30 = 642.12 M. (Seiscientos Cuarenta y Dos punto Doce metros), los cuales comprenden una longitud de 726.70 M. (Setecientos Veintiséis punto Setenta metros).

Por el Oeste: Colinda con terrenos propiedad de la Comunidad Campesina Lomera de Huaral, en un tramo recto 30-31 con una distancia de 224.75 M. (Doscientos Veinticuatro punto setenta y cinco metros).

1.2 A este predio en adelante se le denominará **"EL INMUEBLE"**. El mismo que será independizado de un predio matriz de mayor extensión que se encuentra inscrito en la Partida N° 20000007 de la Oficina Registral de Propiedad Inmueble de Huaral, de la Zona Registral N° IX- Sede Lima.

1.3 **EL VENDEDOR** adquirió el dominio de dicho lote, en mérito a la escritura pública de donación N.º 767 de fecha 25 de agosto de 2011, otorgada ante notario de Hualar, Dpto. Katuska Ysabel Otayza Wuchi, con Minuta N.º:707 y Kardex N.º: 4108.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

2.1 Por medio del presente acto, **EL VENDEDOR** transfiere a favor de **EL COMPRADOR**, en venta real y enajenación perpetua **EL INMUEBLE**:

Predio denominado LOTE 4-B identificado con Unidad Catastral N.º 12452, ubicado en el Sector Bandurria, distrito y provincia de Hualar, departamento de Lima, con un área de 14.7395 has. (Catorce punto Siete Mil Trescientos Noventa y Cinco Hectáreas).

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

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio que las partes acuerdan de la compraventa mencionada en la cláusula segunda, asciende a la suma total de **US\$ 206,353.00 (Doscientos Seis Mil Trescientos Cincuenta y Tres con 00/100 dólares americanos)**, monto que **EL COMPRADOR** pagará a **EL VENDEDOR** de la siguiente manera:

- A. Como cuota inicial: La cantidad de **US\$ 30,000.00 (Treinta Mil con 00/100 dólares americanos)**, mediante transferencia bancaria y/o cheque bancario No Negociable del Banco de Crédito del Perú girado a nombre de **EL VENDEDOR**, con efecto cancelatorio, que se entregará a la firma de la minuta, que usted señor notario servirá insertar en la escritura pública que se genere.
 - B. **LAS PARTES** acuerdan que, luego de la suscripción de la minuta y el pago efectuado como cuota inicial, **EL VENDEDOR**, le concederá un plazo de ocho (08) meses de gracia.
 - C. El saldo de **US\$ 176,353.00 (Ciento Setenta y Seis Mil Trescientos Cincuenta y Tres con 00/100 dólares americanos)**, los cuales serán cancelados en doce (12) armadas, a los treinta días de cada mes a partir del mes de setiembre de 2024:
- 1) **US\$ 14,696.08 (Catorce Mil Seiscientos Noventa y Seis con 08/100 dólares americanos)** que se pagará el 30 de setiembre de 2024 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 2) **US\$ 14,696.08 (Catorce Mil Seiscientos Noventa y Seis con 08/100 dólares americanos)** que se pagará el 30 de octubre de 2024 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 3) **US\$ 14,696.08 (Catorce Mil Seiscientos Noventa y Seis con 08/100 dólares americanos)** que se pagará el 30 de noviembre de 2024 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
 - 4) **US\$ 14,696.08 (Catorce Mil Seiscientos Noventa y Seis con 08/100 dólares americanos)** que se pagará el 30 de diciembre de 2024 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.

Katuska Otayza Wuchi

NOTARIA DE HUARAL

KATUSKA YSABEL OTAYZA WUCHI
ABOGADO - NOTARIO DE HUARAL



- 5) US\$ 14,696.08 (Catorce Mil Seiscientos Noventa y Seis con 08/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de enero de 2025 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
- 6) US\$ 14,696.08 (Catorce Mil Seiscientos Noventa y Seis con 08/100 dólares americanos) que se pagará el 28 de febrero de 2025 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
- 7) US\$ 14,696.08 (Catorce Mil Seiscientos Noventa y Seis con 08/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de marzo de 2025 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
- 8) US\$ 14,696.08 (Catorce Mil Seiscientos Noventa y Seis con 08/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de abril de 2025 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
- 9) US\$ 14,696.08 (Catorce Mil Seiscientos Noventa y Seis con 08/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de mayo de 2025 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
- 10) US\$ 14,696.08 (Catorce Mil Seiscientos Noventa y Seis con 08/100 dólares americanos) que se pagará el 28 de junio de 2025 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
- 11) US\$ 14,696.08 (Catorce Mil Seiscientos Noventa y Seis con 08/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de julio de 2025 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.
- 12) US\$ 14,696.12 (Catorce Mil Seiscientos Noventa y Seis con 12/100 dólares americanos) que se pagará el 30 de agosto de 2025 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.

Cabe precisar que, la fecha cuyo día de pago sea inhábil, vence el primer día hábil siguiente, según lo establecido en el Art. 183 del Código civil.

CUARTA: ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE

- 4.1 **"EL VENDEDOR"** hará entrega física de **"EL INMUEBLE"** a **"EL COMPRADOR"**, el mismo que ocupará la totalidad de **"EL INMUEBLE"**, en la fecha de suscripción del presente contrato.
- 4.2 Asimismo, se acuerda que, a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, **"EL COMPRADOR"** podrá efectuar estudios de suelo de **"EL INMUEBLE"** y otros propios del destino que se dará al mismo.

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. Sin embargo, de lo declarado, **"EL VENDEDOR"** se obliga 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: HIPOTECA LEGAL

De conformidad con lo dispuesto por el artículo N.º 1118 del Código Civil, por la presente se constituirá HIPOTECA LEGAL a favor de "EL VENDEDOR", la cual únicamente se extinguirá con el cumplimiento total de la obligación a la que se encuentra sujeta "EL COMPRADOR", la misma que se asentará con la correspondiente inscripción registral.

OCTAVA: TRIBUTOS Y GASTOS

- 8.1 "EL VENDEDOR" manifiesta en calidad de Declaración Jurada que no cuentan con ninguna deuda municipal pendiente de pago sobre **EL INMUEBLE**.
- 8.2 Las partes contratantes declaran que será de cargo de "EL VENDEDOR" el pago de los tributos municipales, hasta la firma de la Escritura Pública; y que, con posterioridad a ello, dichos pagos serán por cuenta y cargo de "EL COMPRADOR".
- 8.3 Le corresponde a "EL COMPRADOR" asumir el pago del Impuesto que se generen a partir de la suscripción del presente contrato.
- 8.4 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".
- 8.5 El impuesto a la renta de la presente compraventa será asumido por **EL VENDEDOR** conforme a ley del impuesto a la renta. De igual forma **EL VENDEDOR** declara que lo referido al impuesto predial para el año en curso ya se encuentra pagado, de acuerdo a lo señalado en el decreto legislativo N.º 776, ley de tributación municipal, debiendo **EL VENDEDOR** realizar el descargo y **EL COMPRADOR** realizar el cargo de la propiedad ante la municipalidad correspondiente.

NOVENA: DECLARACIONES

- 9.1 **LAS PARTES** se obligan a suscribir la escritura pública que origine la presente minuta en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contabilizados desde la suscripción del presente contrato. En caso, se exceda el plazo por incumplimiento o causas imputables debidamente acreditadas a **EL VENDEDOR**, facultará a **EL COMPRADOR** a resolver el contrato de manera automática, conforme al artículo 1430 del código civil, debiendo las partes restituirse cualesquiera de las prestaciones otorgadas, sin que ello importe el pago de penalidad alguna, no estando facultada **EL VENDEDOR** a conservar el monto entregado en calidad de cuota inicial, ni estando facultado **EL COMPRADOR** a exigir el pago de un importe.
- 9.2 **EL VENDEDOR** se obliga expresamente a gestionar todo trámite o regularización para el perfeccionamiento de la presente compraventa. En caso, "EL INMUEBLE" se encuentre impedido de la formalización de independización e inscripción ante Registros Públicos, se reprogramará o suspenderá la cancelación de las cuotas mensuales estipuladas en la cláusula tercera del presente contrato. En consecuencia, **LAS PARTES** se obligan a suscribir las cláusulas adicionales, modificatorias y entre otros documentos pertinentes con la finalidad de formalizar y perfeccionar lo contemplado. En el supuesto que, se requiera accionar mediante un proceso judicial la titularidad y/o inscripción de "EL INMUEBLE" ante Registros Públicos, será objeto de reajuste el precio total de "EL INMUEBLE" el mismo que disminuirá en un 50% (cincuenta por ciento) el



Katuska Otayza Wuchi

NOTARIA DE HUARAL

KATUSKA YSABEL OTAYZA WUCHI
ABOGADO - NOTARIO DE HUARAL



precio de venta de **EL INMUEBLE**, materia del presente contrato, y **Bastará con la comunicación vía notarial al domicilio indicado en este contrato para efectos de ejercer la presente cláusula, a su vez, se obliga a suscribir la minuta aclaratoria y/o cláusula adicional con la finalidad de perfeccionar lo antes establecido.**

- 9.3 **EL VENDEDOR** se compromete al cumplimiento de las obligaciones objeto del presente contrato.
- 9.4 En caso de incumplimiento de **EL VENDEDOR**, ambas partes acuerdan lo siguiente:
- a) En el supuesto que, no se llegará a perfeccionar la presente compraventa dentro del plazo establecido en la cláusula 9.1, será objeto de reajuste el precio total del inmueble, el mismo que será acordado por las partes, a través de una adenda.

DECIMA: PENALIDADES

- 10.1 Ambas partes contratantes acuerdan que en caso "**EL COMPRADOR**" incumpla una de las cuotas mensuales de pago del saldo pendiente de cancelación, que a partir del quinto (5) día después de la fecha de vencimiento de la cuota, se hará acreedores a una penalidad equivalente a S/. 100.00 (cien con 00/100 soles) por cada día de retraso, hasta un máximo de 30 días hábiles.
- 10.2 De persistir el incumplimiento de pago hasta en tres (03) oportunidades, el presente contrato será **resuelto** quedando obligado "**EL COMPRADOR**" a desocupar físicamente "**EL INMUEBLE**" devolviéndolo a "**EL VENDEDOR**" de inmediato, sin derecho a reembolso por los pagos ya efectuados.
- 10.3 En el supuesto que, la variación o variaciones de plano perimétrico de "**EL INMUEBLE**", correspondiente al área del inmueble materia de transferencia, suceda posterior a la realización del cerco perimétrico, una vez realizado 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**.

DECIMO PRIMERO: JURISDICCION Y COMPETENCIA

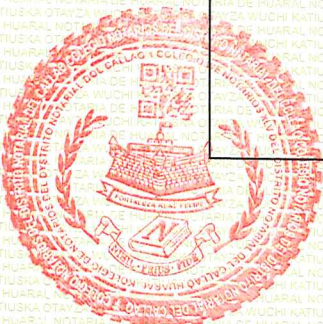
Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato o casos fortuitos o de fuerza mayor, las partes acuerdan resolverlo en forma armoniosa, directa y personal; de no ser posible este acuerdo el Contrato de compra venta contenido en la presente minuta quedará definitivamente resuelto en las condiciones precisadas en el segundo párrafo de la Cláusula NOVENA; en cuyo caso ambas partes renuncian expresamente al fuero que por razón a su domicilio pudiéndose corresponderles. Por lo que se someterán expresamente a la jurisdicción de los jueces del Distrito Judicial de Lima.

CLAUSULA ESPECIAL: PODER ESPECIAL

LAS PARTES declaran que es de interés común el saneamiento físico legal de **EL INMUEBLE** materia de transferencia ante la/s autoridad/es competente/s.

En ese sentido, por el presente acto **EL VENDEDOR** otorga poder especial a favor **EL COMPRADOR**, a quien en adelante se les denominará **EL APODERADO**, para que, en nombre y representación de **EL VENDEDOR** pueda ejercer las facultades siguientes:

Suscribir cualquier documento público y/o privado que se requiera presentar ante cualquier autoridad administrativa cuando se requiera modificar y/o rectificar las áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL INMUEBLE**.



Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la regularización y/o saneamiento físico legal de **EL INMUEBLE**. Asimismo, **EL VENDEDOR** faculta a **EL COMPRADOR** para gestionar, tramitar y diligenciar las veces necesarias para presentar y obtener la habilitación urbana, así como la conformación y compromiso de Unidad de Gestión Urbanística (UGU) ante la entidad gubernamental correspondiente.

EL VENDEDOR se compromete a otorgar las facultades a favor de **EL COMPRADOR** que sean requeridas para finalizar el saneamiento físico legal y/o la habilitación urbana.

CLAUSULA ESPECIAL: **EL VENDEDOR** declara que **EL INMUEBLE** fue adquirido bajo título de donación conforme lo señalado en la primera cláusula, siendo el mismo un bien propio. En el presente acto, interviene en calidad de cónyuge Don Carlos Segundo Nuñez Chupica, identificado con DNI N° 15942510, de nacionalidad peruana, de profesión contador, domiciliado en Psj. Irene Colan N° 138, distrito y provincia de Hualar, departamento de Lima.

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

Lima, 27 de diciembre de 2023.

EL VENDEDOR
ESTHER COLAN DE NUÑEZ
DNI N° 15943070

EL VENDEDOR
CARLOS SEGUNDO NUÑEZ CHUPICA
DNI N° 15942510

EL COMPRADOR
GIULIANO CHRISTIAN AMARO TORRES
VIVANORTE S.A.C.

Marco N. Peraltta Deza
CAL. N° 80911

Katuska Otayza Wuchi

NOTARIA DE HUARAL

CERTIFICO: QUE LAS HUELLA Y FIRMA QUE FIGURA EN EL ANVERSO CORRESPONDE A: CARLOS SEGUNDO NUÑEZ CHUPICA, IDENTIFICADO(A) CON DNI N° 15942510; EL (LA) COMPARECIENTE, ES MAYOR DE EDAD, HABIL PARA CONTRATAR E INTELIGENTE EN EL IDIOMA CASTELLANO, SE LE IDENTIFICO CON EL DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD Y LA CONSULTA EN RENIEC, NO HABIENDO ACCEDIDO A LA COMPARACION BIOMETRICA. ASIMISMO INTERVIENE COMO TESTIGO DE IDENTIDAD: NANCY DEL PILAR JIMENEZ VEGA DE PURIZACA, IDENTIFICADO CON DNI. N° 15752201, DANDO CONFORMIDAD A SU IDENTIDAD, SIN NECESIDAD DE SEGUIR LOS PROCEDIMIENTOS SEÑALADOS EN EL INCISO A DEL ARTICULO 55° DEL D.L. N° 1049 DE LA LEY DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR EL D.L. N° 1232; TAL Y COMO SE LO PERMITE EL INCISO B° DEL ARTICULO 55° DE LA REFERIDA LEY.=====

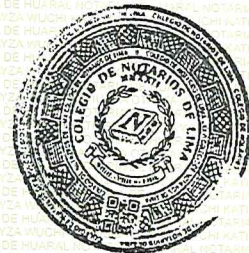
SE LEGALIZA LA FIRMA MAS NO EL CONTENIDO.=====

DE LO QUE DOY FE. =====

LIMA, 28 DE DICIEMBRE DEL 2023. =====

V°B° J.O. =====

Alfredo Zambrano Rodriguez
NOTARIO DE LIMA



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. ESTHER COLAN DE NUÑEZ, IDENTIFICADO(A) CON DNI N° 15943070.=====

LA MISMA QUE SE LEGALIZA AL AMPARO DEL ART. 108 DE LA LEY DEL NOTARIADO. =====

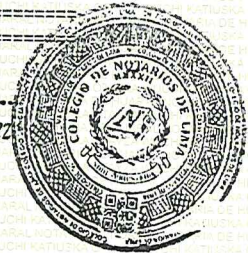
SE LEGALIZA LA FIRMA MAS NO EL CONTENIDO.=====

DE LO QUE DOY FE. =====

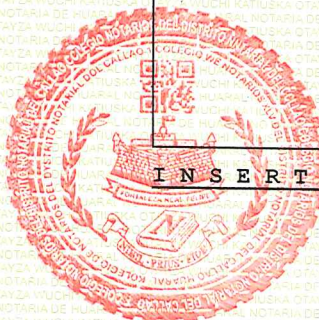
LIMA, 28 DE DICIEMBRE DEL 2023. =====

V°B° J.O. =====

Alfredo Zambrano Rodriguez
NOTARIO DE LIMA



KATUSKA YSABEL OTAYZA WUCHI
ABOGADO - NOTARIO DE HUARAL



INSERTO:=====

SERVICIO DE RECAUDACION MNA

0704001-190-883075-17-0240007 23/01/2024
Hora: 12:20:23
EFL

Boleta de Pago SUNAT-ESSALUD-IMP
Form 1662

R.U.C.: 10159430702 Periodo 12/2023
Razon Social:

Contributo: 3021 RENTA-2DA. CATEGOR.-C1A.PRO-1A

Pago Corresponde a:

Importe Pagado: S/*****5,570.00
Fecha de pago: 23/01/2024
Nro. de Operación SUNAT: 21233675

NUMERO DE ORDEN: 765057514
NRO. OPE.: 002121233675
USTED PUEDE REVISAR SU PAGO EN SUNAT
OPERACIONES EN LINEA. UTILIZANDO SU CLAVE
SOL

CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS

OTRO INSERTO:

COLEGIO MEDICO DEL PERU
CONSEJO NACIONAL

CERTIFICADO MEDICO
Consejo Regional III Lima

El que suscribe, Médico Cirujano C.M.P. N° 11237

Certifica:

Que la Sra. **Wlan de Nuez**
Esther de 61 años.
DNI N° 15943070
la cual está orientada en
tiempo espacio.
Conserva sus facultades mentales.
Está apta mentalmente
se expide para realizar trámites
notariales.

COLEGIO MEDICO DEL PERU
MINISTERIO DE SALUD
Dra. Ghelady Tatelo López
C.M.P. 41428 RNE 23363

Fecha **23-01-2024** N° **1243671**

20

Reglamento del Colegio Médico del Perú

Artículo 28º: DE LOS DEBERES DE LOS COLEGIADOS

Son deberes de los colegiados:

28.7. "Emplear en forma clara y precisa y con arreglo al Código de Ética y Deontología del Colegio Médico del Perú, los certificaciones del estado de salud de sus pacientes utilizando para ello el formato de Certificado Médico del Perú, quedando obligado a verificar que el citado formato corresponda a la circunscripción territorial del Consejo Regional en el cual se efectúa el acto médico profesional."

Código de Ética y Deontología del Colegio Médico del Perú

Art. 96º El certificado médico es un documento de carácter médico-legal. El médico debe redactar el texto en forma clara, precisa e incluyendo los fines para los que está destinado. No debe expedir un certificado acreditando un acto médico no realizado o que exprese información falsa, inexacta o tendenciosa.

El que suscribe **Dra. Lorea Urquiza Anestegui**, Decano Nacional del Colegio Médico del Perú

CERTIFICA QUE:

El médico **Lorela Urquiza Anestegui** (identificado(a) con registro de matrícula C.M.P. N° 41428) es miembro habilitado de nuestra Institución.

Se expide la presente certificación, para los fines de trámites notariales.

Miércoles, **23** de **Enero** del 2024

COLEGIO MEDICO DEL PERU
CONSEJO NACIONAL

DR. LOREA URQUIZA ANESTEGUI
DECANO NACIONAL

C.C. N° **4320**

Consejo Regional III
Lima

120648104



Katiuska Otayza Wuchi

NOTARIA DE HUARAL

KATIUSKA YSABEL OTAYZA WUCHI
ABOGADO - NOTARIO DE HUARAL

**COLEGIO MÉDICO DEL PERÚ
CONSEJO NACIONAL**

CERTIFICADO MÉDICO
Consejo Regional III Lima

Certifica:
El que suscribe, Médico Cirujano CMP N° 44428

Que el sr. Nuñez Chupica
Carlos Segundo de 88 años.
DNI N° 15942510
El cual está orientado en
tiempo espacio.
Conserva sus facultades mentales.
Está apto mentalmente
Se expide para realizar trámites
notariales.

Fecha 28-01-2024 N° 1243672

Dr. Gildardo López
Médico Psiquiatra
CMP 4168 HUS 3383

20

Reglamento del Colegio Médico del Perú

Artículo 28º: DE LOS DEBERES DE LOS COLEGIADOS

Son deberes de los colegiados:

28.7., "Emitir en forma clara y precisa y con arreglo al Código de Ética y Deontología del Colegio Médico del Perú, las certificaciones del estado de salud de sus pacientes utilizando para ello el formato de Certificado Médico del Perú, quedando obligado a verificar que el estado emitido corresponda a la circunscripción territorial del Consejo Regional en el cual se efectúa el acto médico profesional."

Código de Ética y Deontología del Colegio Médico del Perú

Art. 95º

El certificado médico es un documento de carácter médico y legal.

El médico debe redactar el texto en forma clara, precisa e incluyendo los fines para los que está destinado. No debe expedir un certificado acreditando un acto médico no realizado o que exprese información falsa, inexacta o tendenciosa.

El que suscribe Dr. José Raúl Urquiza Arce, Decano Nacional del Colegio Médico del Perú

CERTIFICA QUE:

El médico cirujano López Gildardo
Identificado (a) con registro de matrícula CMP N° 4168 es colegiado(a) y miembro hábil de nuestra institución.

Se expide la presente certificación, para los fines de trámites consulares.

Miércoles, 28 de Enero del 2024

EL COLEGIO MÉDICO DEL PERÚ NO SE RESPONSABILIZA POR EL CONTENIDO DEL PRESENTE CERTIFICADO MÉDICO

Cc N° 9521

DR. JOSÉ RAÚL URQUIZA ARCE
DECANO NACIONAL

Consejo Regional III
Lima

ESTRASA 40



OTRO INSERTO:

BCP

Lugar Lima Fecha 28/12/23 US\$ 30.000.00
día mes año

N° 00000042 2 002 191 9842310161 59

Pague a la orden de Esther Colon de Nuñez

Reinta mil 00/100

VIVANORTE SAC

NO NEGOCIABLE

DOI: 000000422

Firma [Firma]

Nombre(s) VIVANORTE SAC.
Giuliano C. Amaro Torres
Gerente General

000000422 002 191 9842310161 59

OTRO INSERTO:





DECLARACIÓN JURADA

VIVANORTE S.A.C., con RUC N° 20609014521, con domicilio fiscal ubicado en Av. Circunvalación del Golf Los Incas N°134 - Patio Panorama Torre B Piso 19, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por su Gerente General Sr. **GIULIANO CHRISTIAN AMARO TORRES**, identificado con DNI N° 43369507, según facultades inscritas en la partida registral N° 14884548 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, mediante declaración jurada declara que:

Que, la empresa **VIVANORTE S.A.C.**, con RUC N° 20609014521, no se encuentra obligado a presentar la declaración del beneficiario final ante SUNAT, de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Resolución de Superintendencia N° 000041-2022/SUNAT.

En señal de conformidad de lo expresado, firmo este documento a los 29 días del mes de enero de dos mil veinticuatro.

VIVANORTE S.A.C
GERENTE GENERAL

a la vuelta

SE INSERTA DECLARACIÓN DEL COMPRADOR CONTRIBUYENTE, EN LA QUE SEÑALA NO ESTAR AFECTO A LA PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN JURADA DE BENEFICIARIO FINAL, DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN LA RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA N° 000041-2022/SUNAT. SE DEJA CONSTANCIA QUE SE HA DADO CUMPLIMIENTO A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 59 INCISO K) DEL D. LEG. 1049 DEL NOTARIADO, MODIFICADO POR D. LEG 1232.===== DOY FE QUE LOS COMPARECIENTES LUEGO DE LEIDO EL INSTRUMENTO, SE RATIFICARON EN EL CONTENIDO DEL MISMO.=====

DEJO CONSTANCIA QUE LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA A FOJAS 640 (SEISCIENTOS CUARENTA) (PAPEL NOTARIAL SERIE: B NUMERO 1901040) Y TERMINA A FOJAS 646 (SEISCIENTOS CUARENTISEIS) VUELTA (PAPEL NOTARIAL SERIE: B NUMERO 1901046).==== FIRMO E IMPRIMO SU HUELLA DACTILAR A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, UNA PERSONA QUE MANIFESTO LLAMARSE ESTHER COLAN DE NUÑEZ.=====

A CONTINUACION UNA FIRMA ILEGIBLE Y HUELLA DACTILAR.===== FIRMO E IMPRIMO SU HUELLA DACTILAR A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, UNA PERSONA QUE MANIFESTO LLAMARSE GIULIANO CHRISTIAN AMARO TORRES.=====

A CONTINUACION UNA FIRMA ILEGIBLE Y HUELLA DACTILAR.===== FIRMO E IMPRIMO SU HUELLA DACTILAR A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, UNA PERSONA QUE MANIFESTO LLAMARSE CARLOS SEGUNDO NUÑEZ CHUPICA.=====

A CONTINUACION UNA FIRMA ILEGIBLE Y HUELLA DACTILAR.===== CONCLUYE EL PROCESO DE FIRMAS A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.===== UNA FIRMA ILEGIBLE.- NOTARIO.=====

UN SELLO POST FIRMA QUE DICE: KATIUSKA YSABEL OTAYZA WUCHI.- NOTARIA DE HUARAL.=====

C O N C U E R D A .- DOY FE QUE EL PRESENTE TRASLADO INSTRUMENTAL ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA PUBLICA DEL VEINTISIETE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, QUE CORRE DE FOJAS 640 (SEISCIENTOS CUARENTA) A FOJAS 646 (SEISCIENTOS CUARENTISEIS) VUELTA DE MI REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA SUSCRITA POR LOS OTORGANTES Y LA NOTARIA. SE DEJA CONSTANCIA QUE EL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO SE ENCUENTRA PENDIENTE DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS CORRESPONDIENTE, A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO ESTE **PRIMER TESTIMONIO** DE CONFORMIDAD CON EL ART. 88° DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049 DEL NOTARIADO, EL QUE RUBRICO EN CADA UNA DE SUS HOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO EN HUARAL, A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.=====



KATIUSKA YSABEL OTAYZA WUCHI
ABOGADO - NOTARIO DE HUARAL

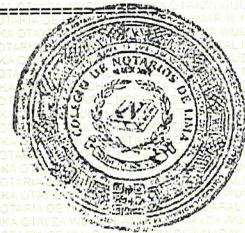


Katuska Otayza Wuchi

NOTARIA DE HUARAL

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.===== 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, 29 DE ENERO DEL 2024.===== V.B° P.C.=====

Alfredo Zambrano Rodriguez
NOTARIO DE LIMA



CONCLUSION.-

AL AMPARO DE LO DISPUESTO POR EL INCISO E) DEL ARTÍCULO 59 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049 DEL NOTARIADO Y EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 53-B, INCISO 1-A E INCISO 2-B DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA, LA NOTARIA QUE SUCRIBE DEJA CONSTANCIA DE HABER INSERTADO EL COMPROBANTE QUE ACREDITA EL PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA POR EL MONTO RECIBIDO COMO CUOTA INICIAL, DOCUMENTO QUE PERMITE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE DICHO DISPOSITIVO LEGAL.=====

AL AMPARO DE LO DISPUESTO POR EL D.S. 150-2007-EF, MODIFICADO POR LEY 30730 Y D. LEG. N° 1529, LA NOTARIA QUE SUSCRIBE DEJA CONSTANCIA QUE LAS PARTES HAN UTILIZADO EL SIGUIENTE MEDIO DE PAGO, QUIENES SE RESPONSABILIZAN POR LA VERACIDAD DE SU CONTENIDO, DEL MEDIO DE PAGO UTILIZADO:===== MEDIO DE PAGO: TIPO: **CHEQUE NO NEGOCIABLE**, CODIGO: 007 MONTO TOTAL US\$. **30,000.00 (TREINTA MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** DEL **BANCO DE CREDITO DEL PERU A FAVOR DE ESTHER COLAN DE NUÑEZ**, NUMERO DEL CHEQUE: 00000042 DE FECHA **28/12/2023**.=====

SE DEJA CONSTANCIA QUE EL PRECIO DE VENTA HA SIDO PARCIALMETE CANCELADO CON ANTERIORIDAD A LA FIRMA DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN LA CLAUSULA TERCERA DE LA MINUTA.=====

AL AMPARO DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO LEGISLATIVO 776 MODIFICADO POR LEY 27616 Y D. LEG. 1520, LA NOTARIO QUE SUSCRIBE DEJA CONSTANCIA DE HABER REQUERIDO SE ACREDITE EL PAGO DE IMPUESTOS QUE ALUDE DICHO DISPOSITIVO LEGAL, CUYOS COMPROBANTES DE PAGO ME FUERON PRESENTADOS POR LOS OTORGANTES, QUIENES SE RESPONSABILIZAN POR LA VERACIDAD DE SU CONTENIDO, CUYAS COPIAS SE ARCHIVAN EN EL MINUTARIO.=====

KATUSKA YSABEL OTAYZA WUCHI
ABOGADO - NOTARIO DE HUARAL

