

Katuska Otayza Wuchi

NOTARIA DE HUARAL

ESCRITURA: 95

MINUTA: 95

KARDEX: 22957

COMPRA VENTA

QUE OTORGA:

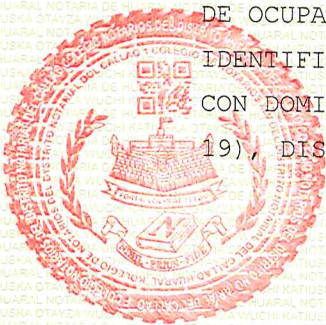
CARLOS ERCILIO NUÑEZ COLAN

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 TREINTA DIAS DEL MES DE ENERO 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:=====
YOLANDA JUDITH HUAROTO RAFAEL, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE,= SER DE NACIONALIDAD PERUANA,=====
DE ESTADO CIVIL SOLTERA,=====
DE PROFESIÓN CONTADORA,=====
IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 15950616,=====
CON DOMICILIO EN AVENIDA LAS PALMERAS 356 INTERIOR 301 URBANIZACIÓN CAMACHO, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DE TRÁNSITO EN ESTA CIUDAD.=====
QUIEN COMPARECE EN REPRESENTACIÓN DE **CARLOS ERCILIO NUÑEZ COLAN**, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 15942506, SEGÚN FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL NÚMERO 14876480 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA.=====
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.==

KATIUSKA YSABEL OTAYZA WUCHI
ABOGADO - NOTARIO DE HUARAL



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.===== DOY FE QUE LOS COMPARECIENTES HAN SIDO IDENTIFICADOS CON LOS DOCUMENTOS DE IDENTIDAD PRECISADOS. ASIMISMO, DE CONFORMIDAD CON EL **ARTÍCULO 55 INCISO A) DEL 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 LEGAJO MINUTARIO BAJO EL NÚMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE E INSERTO ESCANEADA LITERALMENTE, CONFORME AL **ARTICULO 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

22957

FIRMA



Katuska Otayza Wuchi
NOTARIA DE HUARAL
Calle Los Corrales N° 193 - Urb. Residencial Hualar - Huaral
Tel. 746-1604 Email: notariawuchi@gmail.com

26 ENE. 2024

RECIBIDO

LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO
NO ES SEÑAL DE CONFORMIDAD
HORA: _____ FIRMA: _____



SEÑOR NOTARIO:

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

- En calidad de vendedor:

El Sr. CARLOS ERCILIO NUÑEZ COLAN, de nacionalidad peruana, identificado con DNI N° 15942506, de estado civil soltero, con domicilio en Jr. La Floresta 225 Dpto. 501 Urb. Camacho, distrito de Santiago de Surco, provincia y 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 representada 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 terreno comunal denominado **LOTE 5-B** identificado con Unidad Catastral N° 12453, ubicado en el Sector Bandurria, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, con un área de 14.4075 has. (Catorce punto cuatro mil setenta y cinco hectáreas), y un perímetro de 2,184.69 M. (Dos Mil Ciento Ochenta y Cuatro punto Sesenta y nueve metros). El citado terreno tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

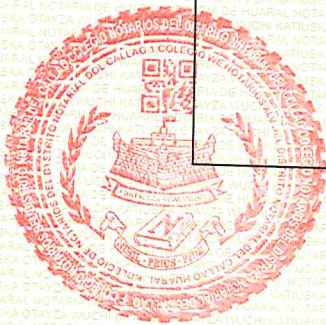
Por el Norte: Colinda con el lote 4-B propiedad de Esther Colan Nuñez en un tramo recto 0-1 con una longitud de 642.12 M. (Seiscientos Cuarenta y dos punto Doce Metros).

Por el este: Colinda con cerros eriazos de propiedad de la Comunidad Campesina Lomera de Huaral de Diez Tramos Rectos siendo el tramo 1-2 = 171.27 M. (Ciento Setenta y uno punto Veintisiete metros); 2-3 = 94.51 M. (Noventa y cuatro punto Ciento y un metros); 3-4 = 60.02 M. (Sesenta punto cero dos metros); 4-5 = 52.55 M. (Cincuenta y dos punto Cinco metros); 5-6 = 74.63 M. (Setenta y Cuatro punto Sesenta y tres metros); 6-7 = 86.21 M. (Ochenta y seis punto Veintiún metros); 7-8 = 114.56 M. (Ciento Catorce punto Cinco metros); 8-9 = 117.44 M. (Ciento Diecisiete punto Cuarenta y Cuatro Metros); 9-10 = 61.10 M. (Sesenta y uno punto diez metros); y 10-11 = 71.17 M. (Setenta y uno punto diecisiete metros); los cuales comprenden una longitud de 903.46 M. (Novecientos Tres punto Cuarenta y Seis metros).

Por el Sur: Colinda parte con Cerros Eriazos de propiedad de la Comunidad Campesina Lomera de Huaral en tres Tramos rectos siendo el tramo 11-12 = 79.51 M. (Setenta y nueve punto Cincuenta y uno metros); 12-13 = 77.41 M. (Setenta y Siete punto Cuarenta y un metros); y 13-14 = 73.97 M. (Setenta y tres punto Noventa y siete metros); los cuales comprenden una longitud de 230.89 M. (Doscientos Treinta punto Ochenta y Nueve Metros).

Por el Oeste: Colinda Parte con un camino Carroable de 10 M. (Diez Metros) de ancho en siete tramos rectos siendo los tramos 14-15 = 33.15 M. (Treinta y tres punto Quince metros); 15-16 = 47.83 M. (Cuarenta y Siete Punto Ochenta y Tres Metros); 16-17 = 113.59 M. (Ciento Trece punto Cincuenta y Nueve Metros); 17-18 = 70.48 M. (Setenta punto Cuarenta y ocho metros); 18-19 = 75.30 M. (Setenta y Cinco punto Treinta Metros), y parte con terreno de la Comunidad Campesina Lomera de Huaral, en dos tramos rectos 19-20 = 33.96 M. (Treinta y Tres punto Noventa y Seis metros); y 20-0 = 33.91 M. (Treinta y Tres

KATUSKA OTAYZA WUCHI
ABOGADO - NOTARIO DE HUARAL



punto Noventa y un metros); los cuales comprenden una longitud de 48.22 M.
(Cuatrocientos Ocho punto Veintidós Metros).

1.2 A este predio en adelante se le denominará **EL INMUEBLE** El terreno que será independiente de un predio matriz de mayor extensión que se encuentra inscrito en la Partida N° 20000007 de la Oficina Registral de Propiedad Inmueble de Hualar, 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° 829 de fecha 02 de Setiembre de 2011, otorgada ante Notario de Público Dr. Katuska Ysabel Otayza Wuchi, con Minuta N°:765 y Kardex N.º: 4586.

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**: terreno comunal denominado **LOTE 5-B** identificado con Unidad Catastral N° 12453, ubicado en el Sector Bandurria, distrito y provincia de Hualar, departamento de Lima, con un área de 14.4075 has. (Catorce punto cuatro mil setenta y cinco hectáreas), y un perímetro de 2,184.69 M. (Dos Mil Ciento Ochenta y Cuatro punto Sesenta y nueve metros).
- 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\$ 216,112.50 (Doscientos Dieciséis Mil Ciento Doce con 50/100 dólares americanos)**, que se pagará 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 genere la presente minuta.
- 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, que serán disgregados en la forma de pago de las cuotas mensuales señaladas en la siguiente literal.
- C. El saldo de **US\$ 186,112.50 (Ciento Ochenta y Seis Mil Ciento Doce con 50/100 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\$ 15,509.37 (Quince Mil Quinientos Nueve con 37/100 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\$ 15,509.37 (Quince Mil Quinientos Nueve con 37/100 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\$ 15,509.37 (Quince Mil Quinientos Nueve con 37/100 dólares americanos)** que se pagará el 30 de noviembre de 2024 mediante transferencia bancaria y/o cheque de Gerencia

Katuska Otayza Wuchi

NOTARIA DE HUARAL

KATUSKA YSABEL OTAYZA WUCHI
ABOGADO - NOTARIO DE HUARAL



del Banco de Crédito del Perú a nombre de **EL VENDEDOR**, dicha entrega tendrá efecto cancelatorio y con constancia de entrega notarial.

- 4) US\$ 15,509.37 (Quince Mil Quinientos Nueve con 37/100 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.
- 5) US\$ 15,509.37 (Quince Mil Quinientos Nueve con 37/100 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\$ 15,509.37 (Quince Mil Quinientos Nueve con 37/100 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\$ 15,509.37 (Quince Mil Quinientos Nueve con 37/100 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\$ 15,509.37 (Quince Mil Quinientos Nueve con 37/100 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\$ 15,509.37 (Quince Mil Quinientos Nueve con 37/100 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\$ 15,509.37 (Quince Mil Quinientos Nueve con 37/100 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\$ 15,509.37 (Quince Mil Quinientos Nueve con 37/100 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\$ 15,509.43 (Quince Mil Quinientos Nueve con 43/100 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 Impuestos 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 calendario 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.



Katuska Otayza Wuchi

NOTARIA DE HUARAL



KATUSKA YSABEL OTAYZA WUCHI
ABOGADO - NOTARIO DE HUARAL



- 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 inscripción 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 del precio total de **EL INMUEBLE**, el mismo que disminuirá en un 50% (cincuenta por ciento) el 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 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**.

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/u 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.

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

CARLOS ERCILIO NUÑEZ COLAN
DNI N°15942506

EL COMPRADOR

GULIANO CHRISTIAN AMARO TORRES
VIVANORTE S.A.C.

Marcos N. Peraltá Deca
ABOGADO
Reg. C.A.L. N° 80911

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. CARLOS ERCILIO NUÑEZ COLAN, IDENTIFICADO(A) CON DNI N° 15942506.===== 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



INSERTO:=====

SERVICIO DE RECALDACION MNA BCP
OF./193018-8186-H32575 CP-0079579 23/01/2024
Hora-14-22:41
EFE
Boleta de Pago SUNAT-ESSALUD-ONP
Form 1662

R.U.C: 20609014521 Periodo 12/2023
Razon Social:
VIVANORTE S.A.C.
Tributo: 3062 RENTA - NO DOMIC.-RETENCIONES

Pago Corresponde a:

Importe Pagado: S/*****5.570.00
Fecha de pago: 23/01/2024
Nro. de Operacion SUNAT: 21245043

NUMERO DE ORDEN: 785071314
NRO. OFE.: 002121245043
USTED PUEDE REVISAR SU PAGO EN SUNAT
OPERACIONES EN LINEA. UTILIZANDO SU CLAVE SOL

CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS

OTRO INSERTO:=====

KATUSKA 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.=====

1

S

Alfredo Zambrano Rodríguez
NOTARIO DE LIMA



CONCLUSION.=====

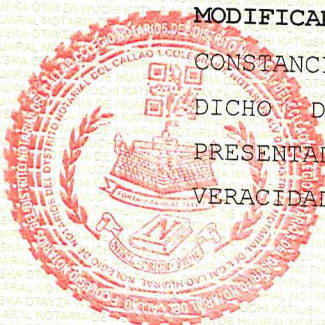
AL AMPARO DE LO DISPUESTO POR EL INCISO E) DEL ARTÍCULO 59 DEL DECRETO
LEGISLATIVO 1049 DEL NOTARIADO Y EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO POR
EL ARTÍCULO 53-B, INCISO 1-A E INCISO 2-B DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL
IMPUESTO A LA RENTA, LA NOTARIA QUE SUCRIBE DEJA CONSTANCIA DE HABER
INSERTADO EL COMPROBANTE 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 CARLOS ERCILIO NUÑEZ COLAN, NUMERO DEL
CHEQUE: 00000040 DE FECHA 28/12/2023.=====

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



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 375 (TRESCIENTOS SETENTICINCO) (PAPEL NOTARIAL SERIE: B NUMERO 1871775) Y TERMINA A FOJAS 380 (TRESCIENTOS OCHENTA) VUELTA (PAPEL NOTARIAL SERIE: B NUMERO 1871780).=====

FIRMO E IMPRIMIO SU HUELLA DACTILAR A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, UNA PERSONA QUE MANIFESTO LLAMARSE **YOLANDA JUDITH HUAROTO RAFAEL**.=====

A CONTINUACION UNA FIRMA ILEGIBLE Y HUELLA DACTILAR.=====

FIRMO E IMPRIMIO 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.=====

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 TREINTA DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, QUE CORRE DE FOJAS 375 (TRESCIENTOS SETENTICINCO) A FOJAS 380 (TRESCIENTOS OCHENTA) 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

