

# TESTIMONIO

NÚMERO: QUINIENTOS ONCE

KARDEX: 29296

MINUTA: 488

## COMPRA VENTA DE INMUEBLE

### QUE OTORGAN:

KIRSCHEN ZOEGER BOGGIANO,

LORELEI ZOEGER BOGGIANO

Y

CHRISTIAN ZOEGER BOGGIANO

### REPRESENTADOS POR:

DON: AMADOR NICOLAS MONDOÑEDO CHAVEZ

Y

MARIA LUCILA DEL ROSARIO BOGGIANO LACCA

### A FAVOR DE:

CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA SAC

### REPRESENTADO(A) POR:

DOÑA: ELENA DE LOS MILAGROS HORNA DIEZ

**INTRODUCCION:** EN LA PROVINCIA DE **CHICLAYO**, DISTRITO DE LA VICTORIA, A LOS **DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO**, ANTE MI, **SEGUNDO ALFREDO SANTA CRUZ VERA**, ABOGADO-NOTARIO DE ESTA PROVINCIA, CON REGISTRO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE LAMBAYEQUE CON EL N° 33, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 09959581, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE N° 10099595812. =====

COMPARECEN: =====

**AMADOR NICOLAS MONDOÑEDO CHAVEZ**.- CUYO DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD ES NÚMERO 25769903, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER ABOGADO, ESTADO CIVIL CASADO, CON DOMICILIO EN AV. BALTA NRO608 - OFICINA "305", DISTRITO DE CHICLAYO, PROVINCIA DE CHICLAYO Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE; PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE: **KIRSCHEN ZOEGER BOGGIANO** CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 43646521, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER INDEPENDIENTE, ESTADO CIVIL SOLTERA, CON DOMICILIO EN 62 LANEGATE ROAD, WAPPINGERS FALLS NY 12590- EE.UU.; **LORELEI ZOEGER BOGGIANO**.- CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 44423803, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER INDEPENDIENTE, ESTADO CIVIL CASADA SIN INTERVENCION DE SU CONYUGE POR SER BIEN PROPIO, CON DOMICILIO EN 26 HALCYON RD GARDINER NY 12525, NUEVA YORK, ESTADOS UNIDOS DE AMERICA Y **CHRISTIAN ZOEGER BOGGIANO**, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 73332787, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER EMPRESARIO, ESTADO CIVIL SOLTERO, CON DOMICILIO EN 26 HALCYON RD GARDINER NY 12525, NUEVA YORK, ESTADOS UNIDOS. =====

**MARIA LUCILA DEL ROSARIO BOGGIANO LACCA**.- CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 17413332, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER EMPRESARIA, ESTADO CIVIL SOLTERA, CON DOMICILIO EN CALLE LOS PINOS 379 DPTO. 501, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA DE LIMA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. =====

**ELENA DE LOS MILAGROS HORNA DIEZ**, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 16704201, GERENTE, QUIEN MANIFIESTA SER DE ESTADO CIVIL CASADA, CON DOMICILIO EN TORRES PAZ 533 2DO PISO, DISTRITO DE CHICLAYO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE

NOTARÍA  
SANTA CRUZ





LAMBAYEQUE; PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE **CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA SAC**, CUYO REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE ES NÚMERO 20480087985, CON DOMICILIO EN CALLE TORRES PAZ NRO. 678 CENTRO DE CHICLAYO, DISTRITO DE CHICLAYO, PROVINCIA DE CHICLAYO Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, SEGÚN FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 11056080 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LA ZONA REGISTRAL DE II - CHICLAYO, OFICINA REGISTRAL CHICLAYO,=====

DOY FE QUE LOS COMPARECIENTES ACTUAN CON CAPACIDAD LIBERTAD Y CONOCIMIENTO CONFORME AL INCISO H DEL ARTÍCULO 54 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO. ASI MISMO CUMPLIO CON ADVERTIRLES SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE INSTRUMENTO CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA MISMA LEY ==== Y ME ENTREGAN UNA MINUTA DEBIDAMENTE FIRMADA Y AUTORIZADA PARA QUE SU CONTENIDO SE ELEVE A ESCRITURA PÚBLICA, LA MISMA QUE ARCHIVO EN MI LEGAJO MINUTARIO CON EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE, SIENDO SU TENOR LITERAL, COMO SIGUE: =====

**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.**=====

SEÑOR NOTARIO:===== SÍRVASE EXTENDER, EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA EN LA QUE CONSTE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (EN ADELANTE, EL "**CONTRATO**"), QUE CELEBRAN DE UNA PARTE, LOS SEÑORES: =====

- **AMADOR NICOLAS MONDOÑEDO CHAVEZ**, IDENTIFICADO CON DNI N°25769903, CON DOMICILIO EN LA AVENIDA JOSÉ BALTA N°608 OF. N°305 DEL DISTRITO DE CHICLAYO, PROVINCIA DE CHICLAYO Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE CON CORREO ELECTRÓNICO [NIM43@HOTMAIL.COM](mailto:NIM43@HOTMAIL.COM), QUIEN PARTICIPA EN EL PRESENTE ACTO E INSTRUMENTO NEGOCIAL COMO APODERADO EN MÉRITO AL PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N°11380701 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO EN REPRESENTACIÓN DE LOS PODERANTES:=====

**A.- KIRSCHEN ZOEGER BOGGIANO**, CON DNI N°43646521, CON DOMICILIO REAL EN 62 LANCE GATE ROAD, WAPPINGERS FALLS NY 12590 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, NUEVA YORK; CONFORME AL PODER POR ESCRITURA N°713 OTORGADO POR EL CONSULADO GENERAL DEL PERÚ EN NEW YORK EL 26 DE AGOSTO DEL 2021.=====

**B.- LORELEI ZOEGER BOGGIANO**, CON DNI N°44423803, CON DOMICILIO REAL EN 16 HALCYON RD GARDINER NY 12525 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, NUEVA YORK; CONFORME AL PODER POR ESCRITURA N°713 OTORGADO POR EL CONSULADO GENERAL DEL PERÚ EN NEW YORK EL 26 DE AGOSTO DEL 2021. =====

**C.- CHRISTIAN ZOEGER BOGGIANO**, CON DNI N°73332787, CON DRIVE LICENSE ID 525676166 Y CON DOMICILIO REAL EN 26 HALCYON RD GARDINER NY 12525 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, NUEVA YORK, CONFORME AL PODER POR ESCRITURA N°713 OTORGADO POR EL CONSULADO GENERAL DEL PERÚ EN NEW YORK EL 26 DE AGOSTO DEL 2021.=====

- **MARIA LUCILA DEL ROSARIO BOGGIANO LACCA**, CON DNI N°17413332 CON DOMICILIO EN CALLE LOS PINOS 379 DPTO. 501 EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.=====

A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ: **LOS VENDEDORES**, Y DE LA OTRA PARTE:=====

- **LA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA SAC**, IDENTIFICADA CON RUC N°20480087985, INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°11056080 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE CHICLAYO CON DOMICILIO EN CALLE TORRES PAZ N°678 DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL **SRA. ELENA DE LOS MILAGROS HORNA DIEZ**, IDENTIFICADA CON DNI N°16704201, DOMICILIADA EN CA. TORRES PAZ 533 DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, CON CORREO ELECTRÓNICO: [JEINCHS@HOTMAIL.COM](mailto:JEINCHS@HOTMAIL.COM), CON PODERES INSCRITOS EN LA REFERIDA PARTIDA ELECTRÓNICA; Y, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "**LA COMPRADORA**".=====

NOTARÍA  
SANTA CRUZ





EN LO SUCESIVO, CUANDO SE NOMBRE CONJUNTAMENTE, A **LOS VENEDORES** Y A **LA COMPRADORA**, SE LES DENOMINARÁ **LAS PARTES**.=====

EL PRESENTE **CONTRATO** SE SUSCRIBE DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:=====

**PRIMERA: ANTECEDENTES**=====

**1.1 LOS VENEDORES**, SON PROPIETARIOS EN CONDOMINIO Y EN LA PROPORCIÓN DE 15.7143% DEL INMUEBLE MATRIZ INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 02024384, UBICADO A LA ALTURA DEL KM 1.5 LADO ESTE DE LA CARRETERA PIMENTEL – SANTA ROSA; DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE; CUYA ÁREA TOTAL ES DE 108,000.00 M<sup>2</sup> Y CON UN PERÍMETRO DE 1,432.00 ML.=====

**1.2 CONFORME** SE INDICA EN LA CLÁUSULA PRIMERA DEL TESTIMONIO N°158, KÁRDEX 22416 - NOTARÍA SANTA CRUZ; ACUERDO DE PARTICIÓN E INDEPENDIZACIÓN DE FECHA 11 DE ENERO DEL 2024, LOS HEREDEROS DE COMÚN ACUERDO CONVINIERON EN INDEPENDIZAR EL LOTE MATRIZ EN 03 SUB LOTES; QUEDANDO EN PROPIEDAD DE **LOS VENEDORES** EL SUB LOTE N° 02 EN ADELANTE **EL INMUEBLE**, TAL CUAL SE DETALLA EN LA CLÁUSULA CUARTA DEL REFERIDO TESTIMONIO, EL MISMO QUE TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:=====

ÁREA: 15,216.98 M<sup>2</sup> =====

PERÍMETRO: 616.32 ML=====

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS: =====

**POR EL NORTE:** COLINDA CON PROPIEDAD DE TERCEROS, CON UN TRAMO DE VÉRTICES 2 AL 8 CON 246.40 METROS LINEALES.=====

**POR EL SUR:** COLINDA CON ÁREA REMANENTE, CON UN TRAMO DE VÉRTICES 7 AL 9 CON 246.40 METROS LINEALES.=====

**POR EL ESTE:** COLINDA CON SUB LOTE N°03, CON UN TRAMO DE VÉRTICES 7 AL 8 CON 61.76 METROS LINEALES.=====

**POR EL OESTE:** COLINDA CON CARRETERA PIMENTEL-SANTA ROSA, CON UN TRAMO DE VÉRTICES 2 AL 9 CON 61.76 METROS LINEALES.=====

SUB LOTE N° 02 =====					
VERTICE=====	LADO==	DISTANCIA (ML.)====	ÁNGULO=====	ESTE=====	NORTE=====
WGS 84=====					
9=====	9-7=====	246.40=====	90°0'0"=====	617916.1040=====	9242985.5925=====
7=====	7-8=====	61.76=====	90°0'0"=====	618153.1783=====	9243052.7394=====
8=====	8-2=====	246.40=====	90°0'0"=====	618136.3488=====	9243112.1593=====
2=====	2-9=====	61.76=====	90°0'0"=====	617899.2744=====	9243045.0123=====

**1.3 LAS PARTES** TIENEN PLENO CONOCIMIENTO QUE SOBRE **EL INMUEBLE** MATERIA DEL PRESENTE **CONTRATO**, SUBSISTE LA NECESIDAD DE FORMALIZAR LA INDEPENDIZACIÓN MENCIONADA EN EL PUNTO ANTERIOR 1.2, PARA LO CUAL **LA COMPRADORA** SE COMPROMETE A REALIZAR LAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS QUE CORRESPONDAN PARA INDEPENDIZAR **EL INMUEBLE**.=====

**SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO**=====

POR EL PRESENTE **CONTRATO**, **LOS VENEDORES** TRANSFIEREN EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA **EL INMUEBLE** A FAVOR DE **LA COMPRADORA**, COMPROMETIÉNDOSE EN QUE LA VENTA QUE SE EFECTUARÁ ES AD CORPUS, Y COMPRENDE LA POSESIÓN DIRECTA E INMEDIATA DEL BIEN, SUS AIRES, SUELO, SUBSUELO, USOS, COSTUMBRES Y SERVIDUMBRES, ENTRADAS Y SALIDAS Y TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO SEA INHERENTE A **EL INMUEBLE** MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.=====

NOTARÍA  
SANTA CRUZ





LA COMPRADORA SE COMPROMETE A REALIZAR LA INDEPENDIZACIÓN DEL PREDIO DESCRITO Y TRAMITAR Y/O GESTIONAR TODOS LOS PERMISOS Y LICENCIAS NECESARIAS PARA LA HABILITACIÓN URBANA DEL PREDIO; PARA LO CUAL SE HA ESTIMADO UN PLAZO DE 04 MESES.=====

LOS VENDEDORES TRANSFIEREN A FAVOR DE LA COMPRADORA LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE DESCRITO EN EL NUMERAL 1.1 Y 1.2 DE LA CLÁUSULA PRIMERA DEL PRESENTE:=====

ÁREA:1.5217 HÁ. (15,216.98 M²)PERÍMETRO :616.32 ML.=====

LOS VENDEDORES TIENEN CONOCIMIENTO QUE LA COMPRAVENTA INCLUYE ADICIONALMENTE A EL INMUEBLE EL PORCENTAJE QUE CORRESPONDE A LOS VENDEDORES DE ÁREA REMANENTE, QUE EN TOTAL SUMA 11,164.80 M² QUE SE HAN CONSTITUIDO COMO APOORTE VIAL EN LA INDEPENDIZACIÓN DE LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL TESTIMONIO N°158 DE ACUERDO DE PARTICIÓN E INDEPENDIZACIÓN DE FECHA 11 DE ENERO DEL 2024, KÁRDEX N°22416, NOTARÍA SANTA CRUZ, SIENDO AMBOS DOCUMENTOS MENCIONADOS ANEXOS AL PRESENTE CONTRATO. QUEDANDO CONSTANCIA QUE ESTA ÁREA REMANENTE CONSTITUYE EL APOORTE VIAL QUE SERÁ ENTREGADO OPORTUNAMENTE A LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE.=====

TERCERA: PRECIO, FORMA DE PAGO Y PLAZO DE ENTREGA=====

1. **PRECIO:** EL PRECIO DE COMPRAVENTA POR EL INMUEBLE, PACTADO PREVIAMENTE Y DE COMÚN ACUERDO ENTRE LAS PARTES, ES DE **US\$19.00 (DIECINUEVE Y 00/100 DOLARES AMERICANOS)** LO QUE HACE UN TOTAL DE **US\$289,122.84 (DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTIDÓS Y 84/100 DOLARES AMERICANOS)**.=====
2. **FORMA DE PAGO:** LAS PARTES ACUERDAN QUE LOS DESEMBOLSOS SE REALIZARÁN DE ACUERDO AL CRONOGRAMA SIGUIENTE CONSIDERANDO UN PERÍODO DE GRACIA DESDE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO HASTA EL 15 DE ABRIL DEL 2025 Y SEGÚN LO DETALLADO EN EL SIGUIENTE CRONOGRAMA:=====

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS								
AÑO 01			AÑO 02			AÑO 03		
N° CUOTA	FECHA	CUOTA US\$	N° CUOTA	FECHA	CUOTA US\$	N° CUOTA	FECHA	CUOTA US\$
1	15-Abr-25	8,031.19	13	15-Abr-26	8,031.19	25	15-Abr-27	8,031.19
2	15-May-25	8,031.19	14	15-May-26	8,031.19	26	15-May-27	8,031.19
3	15-Jun-25	8,031.19	15	15-Jun-26	8,031.19	27	15-Jun-27	8,031.19
4	15-Jul-25	8,031.19	16	15-Jul-26	8,031.19	28	15-Jul-27	8,031.19
5	15-Ago-25	8,031.19	17	15-Ago-26	8,031.19	29	15-Ago-27	8,031.19
6	15-Set-25	8,031.19	18	15-Set-26	8,031.19	30	15-Set-27	8,031.19
7	15-Oct-25	8,031.19	19	15-Oct-26	8,031.19	31	15-Oct-27	8,031.19
8	15-Nov-25	8,031.19	20	15-Nov-26	8,031.19	32	15-Nov-27	8,031.19
9	15-Dic-25	8,031.19	21	15-Dic-26	8,031.19	33	15-Dic-27	8,031.19
10	15-Ene-26	8,031.19	22	15-Ene-27	8,031.19	34	15-Ene-28	8,031.19
11	15-Feb-26	8,031.19	23	15-Feb-27	8,031.19	35	15-Feb-28	8,031.19
12	15-Mar-26	8,031.19	24	15-Mar-27	8,031.19	36	15-Mar-28	8,031.19
SUB-TOTAL		96,374.28	SUB-TOTAL		96,374.28	SUB-TOTAL		96,374.28
TOTAL					\$289,122.84			

POR LO TANTO, LOS DESEMBOLSOS SE REALIZARÁN LOS DÍAS 15 DE CADA MES; TENIENDO COMO FECHA DE INICIO DE PAGO EL DÍA 15 DE ABRIL DEL 2025, CONSIDERANDO EL PERÍODO DE GRACIA ESTIPULADO EN EL PRESENTE CONTRATO.=====





3. **PLAZO DE ENTREGA:** EL PLAZO DE ENTREGA DE **EL INMUEBLE** OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ DENTRO LOS 03 (TRES) DÍAS CALENDARIOS POSTERIORES CONTADOS A PARTIR DE FIRMADO EL **CONTRATO**.

**CUARTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES**=====

**LOS VENDEDORES SE OBLIGAN A:**=====

4.1. REALIZAR TODAS LAS ACTIVIDADES NECESARIAS PARA QUE **EL INMUEBLE**, PASE FORMALMENTE A FAVOR DE **LA COMPRADORA** SIN CARGOS NI GRAVAMEN Y SE INSCRIBA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA OFICINA REGISTRAL QUE CORRESPONDA, INCLUYENDO LA HIPOTECA LEGAL POR EL MONTO TOTAL DEL PRECIO PACTADO.=====

4.2. LEVANTAR CUALQUIER OBSERVACIÓN, CARGA, GRAVAMEN, HIPOTECA, SUPERPOSICIÓN Y CUALQUIER OBSERVACIÓN CON LA FINALIDAD DE SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS QUE SEAN NECESARIOS, A FIN DE QUE SE FORMALICE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DE **EL INMUEBLE** EN FAVOR DE **LA COMPRADORA**.

4.3. SUSCRIBIR CUALQUIER DOCUMENTO QUE SE REQUIERA PARA EL LEVANTAMIENTO DE CUALQUIER CARGA O GRAVAMEN SOBRE **EL INMUEBLE**, PREVIA COMUNICACIÓN DE **LA COMPRADORA**.=====

**LA COMPRADORA SE OBLIGA A:**=====

4.4. PAGAR EL PRECIO CONVENIDO EN EL MOMENTO Y EN LA FORMA PACTADA.=====

4.5. DE HABER UN RETRASO EN EL PAGO DE LA CUOTA EL DÍA INDICADO EN EL CRONOGRAMA DE PAGOS DETALLADO EN LA CLÁUSULA TERCERA, **LA COMPRADORA** SE OBLIGA AL PAGO DEL 0.5% DE LA CUOTA POR CADA DÍA DE RETRASO. =====

4.6. NO INVADIR EL CAMINO DE ACCESO A **EL INMUEBLE**, ASÍ COMO LAS ÁREAS COMUNES Y LOS AIRES DE LAS VÍAS PÚBLICAS O PROPIEDADES VECINAS; =====

4.7. SUSCRIBIR TODA LA DOCUMENTACIÓN LEGAL (MINUTAS ACLARATORIAS, LAS ESCRITURAS PÚBLICAS QUE ESTÁS GENEREN, ENTRE OTRAS) Y ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA LOGRAR LA EJECUCIÓN, PUESTA EN PRÁCTICA DEL **CONTRATO** Y SU INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS.=====

4.8. CANCELAR LA LIQUIDACIÓN, ASÍ COMO LOS DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES DE LA INDEPENDIZACIÓN Y ESCRITURA PÚBLICA QUE CORRESPONDAN ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A **EL INMUEBLE**.=

4.9. **LA COMPRADORA** RECONOCE Y ACEPTA QUE DEBERÁ ASUMIR EL PAGO POR LOS SERVICIOS Y TRIBUTOS MUNICIPALES QUE CORRESPONDAN CONFORME A LEY A **EL INMUEBLE** DESDE EL DÍA EN QUE LE SEA ENTREGADO EL MISMO.=====

4.10 **LA COMPRADORA** SE COMPROMETE A GESTIONAR LAS RESPECTIVAS LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA ANTE LA MUNICIPALIDAD DE PIMENTEL, ASIMISMO REALIZAR LAS ACCIONES NECESARIAS PARA INDEPENDIZAR REGISTRALMENTE CADA LOTE RESULTANTE.=====

4.11 **LA COMPRADORA** SE COMPROMETE A EJECUTAR LAS OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA NECESARIAS PARA LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD URBANA DE LOS LOTES RESULTANTES.=====

**QUINTA: CONMUTATIVIDAD DE LAS PRESTACIONES**=====

**LAS PARTES** CONTRATANTES DECLARAN QUE ENTRE EL PRECIO PACTADO Y EL VALOR DE **EL INMUEBLE** EXISTE JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA, Y QUE, SI HUBIERA ALGUNA DIFERENCIA EN MÁS O EN MENOS, QUE DILIGENTEMENTE NO ADVIERTEN, SE HACEN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN, RENUNCIANDO EN FORMA EXPRESA A CUALQUIER ACCIÓN O EXCEPCIÓN QUE, POR ERROR, DOLO, LESIÓN O CUALQUIER OTRA CAUSAL, PUDIERAN INVALIDAR EL **CONTRATO**, POR ALGUNA EVENTUAL DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE VENTA Y EL VALOR DE **EL INMUEBLE**.=====

**SEXTA: GRAVAMENES**=====

**LOS VENDEDORES** RECONOCEN Y SE OBLIGAN A LA SUSCRIPCIÓN DE TODOS LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y **EL INMUEBLE** PASE A SER INSCRITO A FAVOR DE **LA COMPRADORA** Y DE CUALQUIER OTRO ACTO O CONTRATO LIMITATIVO DE SUS DERECHOS DE DOMINIO Y LIBRE DISPOSICIÓN QUE PUDIERA PERJUDICAR EL DERECHO DE PROPIEDAD DE **LA COMPRADORA**. =====

**SÉPTIMA: TRIBUTOS**=====

NOTARÍA  
SANTA CRUZ





**LAS PARTES** ACUERDAN QUE PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS SE SUJETARÁN A LO SIGUIENTE:=====

EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR EL PERÍODO ANTERIOR AL 1 DE ENERO DEL AÑO EN QUE **LA COMPRADORA** ASUMA LA CONDICIÓN DE CONTRIBUYENTE SERÁ DE CARGO DE **LOS VENDEDORES**, SIENDO OBLIGACIÓN DE **LA COMPRADORA** DECLARAR LA COMPRA DE **EL INMUEBLE** E INSCRIBIRSE COMO CONTRIBUYENTE ANTE LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE. =====  
CUALQUIER TRIBUTO SEA IMPUESTO, CONTRIBUCIÓN O TASA AL QUE RESULTE AFECTO **EL INMUEBLE** MATERIA DE VENTA, QUE FUERE CREADO CON FECHA POSTERIOR A LA FIRMA DEL PRESENTE **CONTRATO**, SERÁ DE RESPONSABILIDAD DE QUIEN DISPONGA LA AUTORIDAD RESPECTIVA.=====

**OCTAVA: RESOLUCIÓN DE CONTRATO**=====

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 1430° DEL CÓDIGO CIVIL, **LAS PARTES** ACUERDAN QUE SE PODRÁ RESOLVER EL PRESENTE **CONTRATO** CURSANDO COMUNICACIÓN NOTARIAL, EN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:=====

- (I) SI **LA COMPRADORA** NO CUMPLIERA CON PAGAR LOS MONTOS CORRESPONDIENTES AL PRECIO DE VENTA DE **EL INMUEBLE**, CONSIGNADOS EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL PRESENTE **CONTRATO**, EN LAS FECHAS EXPRESAMENTE PACTADAS POR TRES MESES CONSECUTIVOS MÁS LOS INTERESES RESPECTIVOS. =====
- (II) SI **LOS VENDEDORES** DESISTEN EN LA VENTA, INCUMPLEN CON EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL O INCUMPLEN EN FORMALIZAR LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE DA ORIGEN LA PRESENTE MINUTA, POR RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE **LOS VENDEDORES**, ÉSTOS DEBERÁN PROCEDER A LA DEVOLUCIÓN DEL TOTAL DE LOS PAGOS REALIZADOS POR **LA COMPRADORA**, ASUMIENDO ADEMÁS EL PAGO DINERARIO DE LOS GASTOS REALIZADOS EN EL PROYECTO, TASAS MUNICIPALES Y REGISTRALES, ASÍ COMO EL VALOR ACTUALIZADO DE LAS OBRAS QUE SE HAYAN REALIZADO EN EL TERRENO, MÁS LOS INTERESES Y COSTOS POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS ASÍ COMO EL LUCRO CESANTE, QUE GENEREN EMPRESARIALMENTE AL PROYECTO DE **LA COMPRADORA**. =====
- DESDE EL DÍA EN QUE SE PRODUCE LA RESOLUCIÓN DEL **CONTRATO**, **LOS VENDEDORES** QUEDARÁN EN COMPLETA LIBERTAD DE DISPONER DE **EL INMUEBLE** EN LA FORMA QUE JUZGUEN CONVENIENTE SIEMPRE QUE HAYAN CUMPLIDO CON LAS CONDICIONES DESCRITAS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR.=====
- ADICIONALMENTE, **LA COMPRADORA** PODRÁ EXIGIR JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE LA INDEMNIZACIÓN =POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS Y LUCRO CESANTE NO CUBIERTOS POR **LOS VENDEDORES**=====
- QUEDA CONVENIDO QUE, **LA COMPRADORA** INCURRIRÁ EN MORA AUTOMÁTICA, CUANDO INCUMPLA CON CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LA CLÁUSULA TERCERA, DEL PRESENTE **CONTRATO**; QUEDANDO OBLIGADA **LA COMPRADORA**, AL PAGO DE LOS INTERESES LEGALES MORATORIOS Y COMPENSATORIOS RESPECTIVOS DE ACUERDO A LEY HASTA SU TOTAL CANCELACIÓN.=====

**NOVENA: ENVÍO DE COMUNICACIÓN Y DOMICILIO**=====

PARA LA VALIDEZ DE LAS COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES A **LAS PARTES**, CON MOTIVO DE LA EJECUCIÓN DEL PRESENTE **CONTRATO**, AMBAS SEÑALAN COMO SUS RESPECTIVOS DOMICILIOS LOS INDICADOS EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE DOCUMENTO. EL CAMBIO DE DOMICILIO DE CUALQUIERA DE **LAS PARTES** SURTIRÁ EFECTO DESDE LA FECHA DE COMUNICACIÓN DE DICHO CAMBIO A LA OTRA PARTE, POR VÍA NOTARIAL.=====

SIN PERJUICIO DE LO MENCIONADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, **LA COMPRADORA** AUTORIZA A **LOS VENDEDORES** A ENVIARLE A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO, TODA INFORMACIÓN RELACIONADA AL SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL DE **EL INMUEBLE**, Y EN GENERAL CUALQUIER INFORMACIÓN RELACIONADA CON LA EJECUCIÓN DEL PRESENTE **CONTRATO**, A EXCEPCIÓN DE AQUELLA INFORMACIÓN QUE POR DISPOSICIÓN LEGAL O DEL PRESENTE DOCUMENTO DEBA TENER UNA FORMA DISTINTA.=====

PARA TAL EFECTO, **LA COMPRADORA** DECLARA QUE EL CORREO ELECTRÓNICO DONDE SE LE PODRÁ CURSAR TODAS LAS COMUNICACIONES A LAS QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR ES EL MENCIONADO EN LA INTRODUCCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO. **EL COMPRADOR** DECLARA Y ACEPTA QUE SERÁN VÁLIDAS TODAS

NOTARÍA  
SANTA CRUZ





LAS COMUNICACIONES QUE **LOS VENDEDORES** ENVÍEN A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO PROPORCIONADA, OBLIGÁNDOSE **LA COMPRADORA** A COMUNICAR MEDIANTE CARTA DIRIGIDA A **LOS VENDEDORES** CUALQUIER VARIACIÓN DE ESTOS DATOS. **LA COMPRADORA** RECONOCE QUE EN CASO DE DISCREPANCIA EN LA INFORMACIÓN PREVALECERÁ AQUELLA QUE SE INDICA EN EL PRESENTE **CONTRATO**.=====

**DÉCIMA: APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY**=====

EN TODO LO NO PREVISTO POR **LAS PARTES** EN EL PRESENTE **CONTRATO**, AMBAS SE SOMETEN A LO ESTABLECIDO POR LAS NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS DEL SISTEMA JURÍDICO QUE RESULTEN APLICABLES.=====

**DÉCIMA PRIMERA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**=====

EN CASO DE SUSCITARSE DISCREPANCIAS O DESAVENENCIAS RESPECTO DE LA CORRECTA INTERPRETACIÓN, APLICACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE **CONTRATO**, Y EN GENERAL, DE TODAS AQUELLAS SITUACIONES CONTROVERTIDAS QUE RESULTEN DURANTE EL DESARROLLO DE LA RELACIÓN JURÍDICA Y QUE NO HAYAN SIDO CONTEMPLADAS EN EL PRESENTE **CONTRATO**, **LAS PARTES** CONVIENEN EN LA NECESIDAD DE SER RESUELTAS DE MANERA AMIGABLE.=====

DE SUBSISTIR EL CONFLICTO ENTRE **LAS PARTES**, CUALQUIERA DE ELLAS QUEDA FACULTADA A FORMULAR LAS ACCIONES EN LA VÍA JUDICIAL SEA POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO O CUALQUIER INCUMPLIMIENTO DEL **CONTRATO**.=====

SÍRVASE USTED, SEÑOR NOTARIO PÚBLICO, INSERTAR LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LEY. =====

FIRMADO EN 04 (CUATRO) JUEGOS EN CHICLAYO, EL 10 DE DICIEMBRE DEL 2024.=====

SIGUEN FIRMAS Y HUELLA DACTILAR DE: **AMADOR NICOLAS MONDOÑEDO CHAVEZ EN REPRESENTACION DE: KIRSCHEN ZOEGER BOGGIANO, LORELEI ZOEGER BOGGIANO, CHRISTIAN ZOEGER BOGGIANO; Y MARIA LUCILA DEL ROSARIO BOGGIANO LACCA; Y ELENA DE LOS MILAGROS HORNA DIEZ EN REPRESENTACION CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA SAC.** =====

ABOGADO QUE AUTORIZA LA PRESENTE MINUTA: A. NICOLAS MONDOÑEDO CHAVEZ, CON REGISTRO ICAL 26156 . UN SELLO. =====

**CONCLUSIÓN.-** =====

**FE DE IDENTIDAD.-** SE DEJA CONSTANCIA QUE SE VERIFICA LA IDENTIDAD DE LOS OTORGANTES Y/O INTERVINIENTES CON LA COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES DE CADA UNO DE ELLOS, USANDO EL SERVICIO QUE BRINDA EL REGISTRO NACIONAL DE IDENTIDAD Y ESTADO CIVIL (RENIEC). EN LAS FECHAS INDICADAS EN LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE ACTO. =====

**CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1106:** SE DEJA CONSTANCIA QUE SE HAN EFECTUADO LAS MÍNIMAS ACCIONES DE CONTROL Y DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS. DECLARANDO BAJO JURAMENTO EN ESTE ACTO CADA UNO DE LOS INTERVINIENTES EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, QUE EL ORIGEN DE LOS FONDOS, BIENES U OTROS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA PRESENTE TRANSACCIÓN, ASI COMO LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS NO TIENE PROCEDENCIA ILEGAL, NI ESTÁN INVOLUCRADOS CON LA MINERÍA ILEGAL U OTRAS FORMAS DE CRIMEN ORGANIZADO. =====

**IMPUESTO PREDIAL:** EL NOTARIO REQUIRIÓ A LAS PARTES EL COMPROBANTE DE PAGO QUE ACREDITE EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, DE LOS TRIMESTRES PRIMERO (1) AL CUARTO (4) DEL INMUEBLE MATERIA DE TRANSFERENCIA, EXIBIENDO EL TRASNFERENTE LOS RECIBOS DE PAGO EMITIDOS POR LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE, CUYA PARTE PERTINENTE SE TRANSCRIBE: =====

- RECIBO DE CAJA N° 0005409-2024. 26/02/2024 CAJERO YULIANA VASQUEZ. CODIGO, NOMBRE: SUC OTTO ZOEGER SILVA. DOMIC: CARRETERA PIMENTEL SANTA ROSA. IMPUESTO PREDIAL 1T-4T 2021 AL 2024. IMPORTE: 1,147.37. =====

**IMPUESTO A LA ALCABALA:** DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO LEGISLATIVO N° 776 LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL, EL NOTARIO REQUIRIÓ AL ADQUIRENTE EL COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA DEL INMUEBLE MATERIA DE LA TRANSFERENCIA, EL ADQUIRENTE EXIBE UN RECIBO DE PAGO

NOTARÍA  
SANTA CRUZ





EMITIDO POR LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE, CUYA PARTE PERTINENTE SE TRANSCRIBE: =====

- RECIBO DE CAJA N° 0003121-2025, DE FECHA CUATRO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTICINCO, EMITIDO LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL, QUE ACREDITA EL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA, POR EL MONTO DE S/. 30,818.76 (TREINTA MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO CON 76/100 SOLES), POR EL PREDIO MATERIA DE TRANSFERENCIA. =====

**IMPUESTO A LA RENTA:** DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO LEGISLATIVO N° 945 EL NOTARIO REQUIRIÓ AL TRANSFERENTE EL COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA, EL TRANSFERENTE MANIFIESTA QUE LA TRANSFERENCIA NO SE ENCUENTRA AFECTA AL PAGO, DE CONFORMIDAD CON LA DECLARACIÓN JURADA QUE PRESENTA. =====

**CONSTANCIA DE MEDIO DE PAGO:** LAS PARTES DECLARAN QUE EL PAGO DE SUMA DE DINERO AL QUE REFIERE EL PRESENTE INSTRUMENTO AUN NO SE REALIZA PAGA ALGUNO, POR LO QUE NO SE EXHIBIÓ MEDIO DE PAGO. =====

**SUSCRIPCIÓN.-** FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, INSTRUÍ A LOS COMPARECIENTES DE SU OBJETO, POR LA LECTURA QUE HICIERON; SE RATIFICAN EN SU CONTENIDO Y OBJETO, PROCEDIENDO A FIRMARLO; DE LO QUE DOY FE. ASIMISMO DOY FE QUE LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA EN LOS PAPELES DE SERVICIO NOTARIAL DE FOJAS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO SERIE N° 1456855, A FOJAS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO VUELTA SERIE N° 1456858. =====

=====

A LOS **DIECIOCHO DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO** SUSCRIBIERON E IMPRIMIERON SUS HUELLAS DACTILARES: ELENA DE LOS MILAGROS HORNA DIEZ EN REPRESENTACION DE: CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA SAC. EL VEINTICINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO SUSCRIBE E IMPRIME SU HUELLA DACTILAR: AMADOR NICOLAS MONDOÑEDO CHAVEZ EN REPRESENTACION DE: KIRSCHEN ZOEGER BOGGIANO, LORELEI ZOEGER BOGGIANO Y CHRISTIAN ZOEGER BOGGIANO. EL VEINTISEIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO SUSCRIBE E IMPRIME SU HUELLA DACTILAR: MARIA LUCILA DEL ROSARIO BOGGIANO LACCA. SIGUE FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO SEGUNDO ALFREDO SANTA CRUZ VERA. DOY FE. =====

HABIÉNDOSE CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO CON FECHA: **VEINTISEIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO**. DOY FE. =====

=====

A SOLICITUD DE LA **PORTE INTERESADA**, EXPIDO ESTE **TESTIMONIO**, EL MISMO QUE CONCUERDA CON EL INSTRUMENTO MATRIZ DE SU REFERENCIA, DE LO QUE DOY FE, Y AL QUE ME REMITO EN CASO DE SER NECESARIO. LA FECHA Y FOJA EN QUE CORRE OBRA EN LA TRANSCRIPCIÓN QUE PRECEDE Y SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE SUSCRITA POR LOS COMPARECIENTES Y AUTORIZADA POR EL NOTARIO QUE CERTIFICA SEGÚN EL ARTÍCULO 83 DE LA LEY DEL NOTARIADO. =====

CHICLAYO, VEINTISEIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO. =====

NOTARÍA  
SANTA CRUZ



ALFREDO SANTA CRUZ VERA  
NOTARIO DE CHICLAYO