

TESTIMONIO

NÚMERO: QUINIENTOS DIEZ

KARDEX: 29295

MINUTA: 487

COMPRA VENTA DE INMUEBLE

QUE OTORGAN:

GRACIELA OLGA CONSUELO KULJEVAN GARCIA DE ZOEGER,
VIDIDZA MARIA ZOEGER KULJEVAN,
GRACIELA ZOEGER KULJEVAN,
OTTO CHRYSTIAN ZOEGER KULJEVAN

Y

NOELIA EILEEN ZOEGER KULJEVAN

REPRESENTADOS POR:

DON: AMADOR NICOLAS MONDOÑEDO CHAVEZ

A FAVOR DE:

CONSTRUCTORA Y PROMOTORA AROCONSA SAC

REPRESENTADO(A) POR:

DOÑA: ELENA DE LOS MILAGROS HORMA DIEZ

NOTARÍA
SANTA CRUZ



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. =====

COMPARCEN: =====

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 **GRACIELA OLGA CONSUELO KULJEVAN GARCIA DE ZOEGER**, CUYO DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD ES NÚMERO 07832192, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER INDEPENDIENTE, ESTADO CIVIL CASADA SIN INTERVENCION DE SU CONYUE POR SER BIEN PROPIO, CON DOMICILIO EN CALLE JOSE QUIÑONES GONZALES NRO 10, DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, **VIDIDZA MARIA ZOEGER KULJEVAN**, CUYO DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD ES NÚMERO 43333843, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER INDEPENDIENTE, ESTADO CIVIL ESTADO CIVIL CASADA SIN INTERVENCION DE SU CONYUE POR SER BIEN PROPIO, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LAURELES NRO 445, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA DE LIMA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, **GRACIELA ZOEGER KULJEVAN**, CUYO DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD ES NÚMERO 40666647, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER INDEPENDIENTE, ESTADO CIVIL ESTADO CIVIL CASADA SIN INTERVENCION DE SU CONYUE POR SER BIEN PROPIO, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LAURELES NRO 445, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA DE LIMA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, **OTTO CHRYSTIAN ZOEGER KULJEVAN**, CUYO DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD ES NÚMERO 41438360, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER INDEPENDIENTE, ESTADO CIVIL CASADA SIN INTERVENCION DE SU CONYUE POR SER BIEN PROPIO, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LAURELES NRO 445, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA DE LIMA Y DEPARTAMENTO DE LIMA Y **NOELIA EILEEN ZOEGER KULJEVAN**, CUYO DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD ES NÚMERO 45652292, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER INDEPENDIENTE, ESTADO CIVIL CASADA SIN INTERVENCION DE SU CONYUE POR SER BIEN PROPIO, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LAURELES NRO 445, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA DE LIMA Y

DEPARTAMENTO DE LIMA, SEGÚN FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 11377656 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LA ZONA REGISTRAL DE II - CHICLAYO, OFICINA REGISTRAL CHICLAYO. = 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 LAMBAYEQUE; PROcede EN REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA SAC, CUYO REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE ES NÚMERO 20480087985, CON DOMICILIO EN CALLE TORRES PAZ NRO. 533 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 COMPARCIENTES ACTUAN CON CAPACIDAD LIBERTAD Y CONOCIMIENTO CONFORME AL INCISO H DEL ARTÍCULO 54 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO. ASI MISMO CUMPLO 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:=====

1. **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, QUIEN PARTICIPA EN EL PRESENTE ACTO E INSTRUMENTO NEGOCIAL SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°11377656 DEL REGISTRO DE MANDATOS DE LA OFICINA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE CHICLAYO EN REPRESENTACIÓN DE:=====

A.- **GRACIELA OLGA CONSUELO KULJEVAN GARCIA DE ZOEGER**, IDENTIFICADA CON DNI N°07832192.=====

B.- **VIDIDZA MARIA ZOEGER KULJEVAN**, IDENTIFICADA CON DNI N°43333843.=====

C.- **GRACIELA ZOEGER KULJEVAN**, IDENTIFICADA CON DNI N°40666647.=====

D.- **OTTO CHRYSTIAN ZOEGER KULJEVAN**, IDENTIFICADO CON DNI N°41438360.=====

E.- **NOELIA EILEEN ZOEGER KULJEVAN**, IDENTIFICADA CON DNI N°45652292.=====

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

2. **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, CON PODERES INSCRITOS EN LA REFERIDA PARTIDA ELECTRÓNICA; Y, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "**LA COMPRADORA**".=====

EN LO SUCESIVO, CUANDO SE NOMBRE CONJUNTAMENTE, A LOS VENDEDORES 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 VENDEDORES, 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 M² 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 VENDEDORES EL SUB LOTE N° 03 EN ADELANTE **EL INMUEBLE**, TAL CUAL SE DETALLA EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL REFERIDO TESTIMONIO, EL MISMO QUE TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

ÁREA: 15,216.98 M²

PERÍMETRO: 616.32 ML

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

POR EL NORTE: COLINDA CON PROPIEDAD DE TERCEROS, CON UN TRAMO DE VERTICES 5 AL 8 CON 246.40 METROS LINEALES.

POR EL SUR: COLINDA CON APORTE VIAL, CON UN TRAMO DE VERTICES 6 AL 7 CON 246.40 METROS LINEALES.

POR EL ESTE: COLINDA CON APORTE VIAL, CON UN TRAMO DE VERTICES 5 AL 6 CON 61.76 METROS LINEALES.

POR EL OESTE: COLINDA CON SUB LOTE N°02, CON UN TRAMO DE VERTICES 7 AL 8 CON 61.76 METROS LINEALES.

SUB LOTE N° 03 - 15.7143%					
WGS 84					
5-----	5-	61.76=	90°0'0"	618373.4231	9243179.3062
6-----	6-	246.40	90°0'0"	618390.2527	9243119.8864
7-----	7-	61.76=	90°0'0"	618153.1783	9243052.7394
8-----	8-	246.40	90°0'0"	618136.3488	9243112.1593
	5=				

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 VENDEDORES 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.=

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 06 MESES.

LOS VENDEDORES TRANSFIEREN A FAVOR DE LA COMPRADORA LA PROPIEDAD DE **EL INMUEBLE** DESCrito EN EL NUMERAL 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 APORTE VIAL EN EL PLANEAMIENTO INTEGRAL VIAL DEL EXPEDIENTE DE INDEPENDIZACIÓN APROBADO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL, ASÍ COMO EN 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 APORTE VIAL QUE SERÁ ENTREGADO OPORTUNAMENTE A LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE.

TERCERA: PRECIO, FORMA DE PAGO Y PLAZO DE ENTREGA

- PRECIO:** EL PRECIO DE COMPRAVENTA POR EL INMUEBLE, PACTADO PREVIAMENTE Y DE COMÚN ACUERDO ENTRE LAS PARTES, ES DE UN TOTAL DE US\$237,385.08 (DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRECIENTOS OCHENTA Y CINCO Y 08/100 DOLARES AMERICANOS).
- FORMA DE PAGO:** LAS PARTES ACUERDAN QUE LOS DESEMBOLSOS SE REALIZARÁN DE ACUERDO AL CRONOGRAMA SIGUIENTE CONSIDERANDO UN PERÍODO DE GRACIA DE 06 (SEIS) MESES A PARTIR DE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO.

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS											
AÑO 01			AÑO 02			AÑO 03			AÑO 04		
Nº CUOTA	MES	CUOTA US\$	Nº CUOTA	MES	CUOTA US\$	Nº CUOTA	MES	CUOTA US\$	Nº CUOTA	MES	CUOTA US\$
0	Dic-24	0.00	7	Dic-25	6,594.03	19	Dic-26	6,594.03	31	Dic-27	6,594.03
0	Ene-25	0.00	8	Ene-26	6,594.03	20	Ene-27	6,594.03	32	Ene-28	6,594.03
0	Feb-25	0.00	9	Feb-26	6,594.03	21	Feb-27	6,594.03	33	Feb-28	6,594.03
0	Mar-25	0.00	10	Mar-26	6,594.03	22	Mar-27	6,594.03	34	Mar-28	6,594.03
0	Abr-25	0.00	11	Abr-26	6,594.03	23	Abr-27	6,594.03	35	Abr-28	6,594.03
0	May-25	0.00	12	May-26	6,594.03	24	May-27	6,594.03	36	May-28	6,594.03
1	Jun-25	6,594.03	13	Jun-26	6,594.03	25	Jun-27	6,594.03			
2	Jul-25	6,594.03	14	Jul-26	6,594.03	26	Jul-27	6,594.03			
3	Ago-25	6,594.03	15	Ago-26	6,594.03	27	Ago-27	6,594.03			
4	Set-25	6,594.03	16	Set-26	6,594.03	28	Set-27	6,594.03			
5	Oct-25	6,594.03	17	Oct-26	6,594.03	29	Oct-27	6,594.03			
6	Nov-25	6,594.03	18	Nov-26	6,594.03	30	Nov-27	6,594.03			
SUB-TOTAL			SUB-TOTAL			SUB-TOTAL			SUB-TOTAL		
TOTAL						\$237,385.08					

POR LO TANTO, LOS DESEMBOLSOS SE REALIZARÁN LOS DÍAS 30 DE CADA MES; TENIENDO COMO FECHA DE INICIO DE PAGO EL DÍA 30 DE JUNIO DEL 2025, CONSIDERANDO LOS SEIS MESES DE PERÍODO DE GRACIA ESTIPULADOS EN EL PRESENTE CONTRATO.

- 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:
- 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.
 - 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.
 - 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:

NOTARÍA
SANTA CRUZ





4.4. PAGAR EL PRECIO CONVENIDO EN EL MOMENTO Y EN LA FORMA PACTADA.=====
4.5. NO INVADIR EL CAMINO DE ACCESO A **EL INMUEBLE**, ASÍ COMO LAS ÁREAS COMUNES Y LOS AIRES DE LAS VÍAS PÚBLICAS O PROPIEDADES VECINAS; =====
4.6. 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.=====
4.7. CANCELAR LA LIQUIDACIÓN, ASÍ COMO LOS DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES DE LA INDEPENDIZACIÓN Y ESCRITURA PÚBLICA QUE CORRESPONDAN ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A **EL INMUEBLE**.=.
4.8. **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.=====

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

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 1430º 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.=====
- (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 DESCRIPTAS 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: ENVIO 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 ENVIRLE 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 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 RECOGNOCÉ 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 DESAVENCIAS 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 RESUELTA DE MANERA AMIGABLE.=====

DE SUBSISTIR EL CONFLICTO ENTRE LAS PARTES, CUALQUIERA DE ELLAS QUEDA FACULTADA A SOMETER LA SOLUCIÓN FINAL DEL MISMO A ARBITRAJE DE DERECHO, DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO LEGISLATIVO 1071, LEY GENERAL DE ARBITRAJE, EL CUAL SERÁ ADMINISTRADO POR EL CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE NACIONAL E INTERNACIONAL DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LAMBAYEQUE, EN ADELANTE EL **CENTRO**. LAS PARTES ACUERDAN SOMETERSE A LOS REGLAMENTOS DE ARBITRAJE DE EL **CENTRO**, SIN PERJUICIO DE LO PACTADO POR LAS PARTES CON RELACIÓN A LA COMPOSICIÓN Y DESIGNACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL.=====

EL PROCESO ARBITRAL SERÁ CONDUCIDO POR UN SOLO ÁRBITRO, QUIEN RESOLVERÁ EN FORMA DEFINITIVA Y VINCULANTE PARA LAS PARTES MEDIANTE UN LAUDO ARBITRAL BASADO EN DERECHO. DICHO LAUDO ES INAPELABLE.=====



EL ÁRBITRO SERÁ NOMBRADO POR EL CENTRO, SIN EMBARGO, TAL DESIGNACIÓN DEBERÁ SER ACEPTADA POR LAS PARTES. EN CASO UNA DE LAS PARTES NO SE ENCUENTRE DE ACUERDO CON EL ÁRBITRO DESIGNADO POR EL CENTRO, DEBERÁ COMUNICARLO A EL CENTRO DENTRO DE LOS DOS DÍAS HÁBILES SIGUIENTES DE RECIBIDA LA NOTIFICACIÓN CON LA RESOLUCIÓN DE NOMBRAMIENTO DEL ÁRBITRO.===== JUNTO CON LA COMUNICACIÓN A LA QUE SE HACE REFERENCIA EN EL PÁRRAGO ANTERIOR, SE DEBERÁ INFORMAR A EL CENTRO LA NECESIDAD DE NOMBRAR UN TRIBUNAL ARBITRAL COMPUESTO POR TRES ÁRBITROS. DICHA COMUNICACIÓN DEBERÁ SER ENVIADA A CADA UNA DE LAS PARTES. EN ESTE CASO, LOS ÁRBITROS SERÁN NOMBRADOS DE LA SIGUIENTE MANERA:===== CADA UNA DE LAS PARTES DESIGNARÁ UN ÁRBITRO Y LOS DOS ÁRBITROS ASÍ DESIGNADOS, NOMBRARÁN AL TERCERO, QUIEN PRESIDIRÁ EL TRIBUNAL ARBITRAL. SI ALGUNA DE LAS PARTES NO CUMPLE CON NOMBRAR A SU ÁRBITRO DENTRO DEL PLAZO DE DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE HABER RECIBIDO LA COMUNICACIÓN EN LA CUAL SE INFORMA ACERCA DE LA NECESIDAD DE NOMBRAR A UN TRIBUNAL ARBITRAL, O SI LOS DOS (2) ÁRBITROS ELEGIDOS POR LAS PARTES NO CONSIGUEN PONERSE DE ACUERDO SOBRE LA DESIGNACIÓN DEL TERCERO DENTRO DEL PLAZO DE DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DE HABER SIDO NOMBRADO EL ÚLTIMO ÁRBITRO, LA DESIGNACIÓN DE CUALQUIERA DE DICHOS ÁRBITROS LA HARÁ, A SOLICITUD DE CUALQUIERA DE LAS PARTES, EL CENTRO.===== LOS COSTOS QUE ORIGINE EL PROCEDIMIENTO ARBITRAL SERÁN ASUMIDOS POR LAS PARTES EN PROPORCIONES IGUALES.===== SÍRVASE USTED, SEÑOR NOTARIO PÚBLICO, INSERTAR LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LEY. ===== FIRMADO EN 04 (CUATRO) JUEGOS EN CHICLAYO, EL 28 DE OCTUBRE DEL 2024.===== SIGUEN FIRMAS Y HUELLA DACTILAR DE: AMADOR NICOLAS MONDOÑEDO CHAVEZ EN REPRESENTACION DE: GRACIELA OLGA CONSUELO KULJEVAN GARCIA DE ZOEGER, VIDIDZA MARIA ZOEGER KULJEVAN, GRACIELA ZOEGER KULJEVAN, OTTO CHRYSIAN ZOEGER KULJEVAN Y NOELIA EILEEN ZOEGER KULJEVAN Y ELENA DE LOS MILAGROS HORNADIEZ.===== ABOGADO QUE AUTORIZA LA PRESENTE MINUTA: A. NICOLAS MONDOÑEDO CHAVEZ, CON REGISTRO CAL 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 MINERIA 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 TRASFERENTE 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 ADQUIRIENTE EL COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA DEL INMUEBLE MATERIA DE LA TRANSFERENCIA, EL ADQUIRIENTE EXIBE UN RECIBO DE PAGO EMITIDO POR LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE, CUYA PARTE PERTINENTE SE TRANSCRIBE:=====

• RECIBO DE CAJA N° 0003120-2025, 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/. 25,717.10 (VEINTICINCO MIL SETECIENTOS DIECISIETE CON 10/100 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 MANIFESTA 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 PAGO 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 TRECIENTOS CINCUENTA Y UNO SERIE N° 1456851, A FOJAS MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO VUELTA SERIE N° 1456854. =====

A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO SUSCRIBIERON E IMPRIMIERON SUS HUELLAS DACTILARES: ELENA DE LOS MILAGROS HORNADIEZ 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: GRACIELA OLGA CONSUELO KULJEVAN GARCIA DE ZOEGER, VIDIDZA MARIA ZOEGER KULJEVAN, GRACIELA ZOEGER KULJEVAN, OTTO CHRYSIAN ZOEGER KULJEVAN Y NOELIA EILEEN ZOEGER KULJEVAN. 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: VEINTICINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO. DOY FE. =====

A SOLICITUD DE LA PARTE 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, VEINTICINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO. =====

NOTARÍA
SANTA CRUZ



ALFREDO SANTA CRUZ VERA
NOTARIO DE CHICLAYO