

# TESTIMONIO

NÚMERO: QUINIENTOS DOCE

KARDEX: 29297

MINUTA: 489

## COMPRA VENTA DE INMUEBLE

### QUE OTORGAN:

MANFRED CARLOS ZOEGER NAVARRO,  
WINDFRIED JOSE JUAN PEDRO ZOEGER NAVARRO

Y

ANA MARIA ZOEGER ZELAYARAN

### REPRESENTADO(A) POR:

DON: MANFRED CARLOS ZOEGER NAVARRO

### 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. =====

**COMPARCEN:** =====

MANFRED CARLOS ZOEGER NAVARRO.- CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 16775987, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER EMPRESARIO, ESTADO CIVIL CASADO SIN INTERVENCION DE SU CONYUGE POR SER BIEN PROPIO, CON DOMICILIO EN CALLE JOSE QUIÑONES GONZALES NRO10, DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE; PROcede POR SU PROPIO DERECHO. =====

WINDFRIED JOSE JUAN PEDRO ZOEGER NAVARRO.- CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 08249127, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER INDEPENDIENTE, ESTADO CIVIL CASADO SIN INTERVENCION DE SU CONYUGE POR SER BIEN PROPIO, CON DOMICILIO EN AVENIDA NICARAGUA 2634, DISTRITO DE LINCE, PROVINCIA DE LIMA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; QUIEN ESTA REPRESENTADO POR MANFRED CARLOS ZOEGER NAVARRO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 16775987, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER EMPRESARIO, ESTADO CIVIL CASADO, CON DOMICILIO EN CALLE JOSE QUIÑONES GONZALES NRO 10, DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, SEGÚN FACULTADES INSCRITAS EN LA P.E. N° 11207601 DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO. =====

ANA MARIA ZOEGER ZELAYARAN.- CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 07949457, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER INDEPENDIENTE, ESTADO CIVIL CASADA SIN INTERVENCION DE SU CONYUGE POR SER BIEN PROPIO, CON DOMICILIO EN JIRON MARISCAL CASTILLA 353 DEPARTAMENTO 101, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA DE LIMA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; QUIEN ESTA REPRESENTADO POR MANFRED CARLOS ZOEGER NAVARRO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 16775987, DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER EMPRESARIO, ESTADO CIVIL CASADO, CON DOMICILIO EN CALLE JOSE QUIÑONES GONZALES NRO 10, DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, SEGÚN FACULTADES INSCRITAS EN LA P.E. N° 11208338 DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO. =====

CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA SAC.- CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 20480087985, CON DOMICILIO FISCAL EN CALLE TORRES PAZ NRO. 678 CENTRO DE CHICLAYO, DISTRITO DE

NOTARÍA  
SANTA CRUZ





CHICLAYO, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, REPRESENTADA POR: ELENA DE LOS MILAGROS HORMA DIEZ CUYO DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD ES NÚMERO 16704201 DE NACIONALIDAD PERUANA, QUIEN MANIFIESTA SER DE OCUPACIÓN GERENTE, DE ESTADO CIVIL CASADA, CON DOMICILIO EN TORRES PAZ 533 2DO PISO, DISTRITO DE CHICLAYO, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, SEGUN FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA 11056080 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO.=====

DOY FE QUE LOS COMPARTECIENTES 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. **MANFRED CARLOS ZOEGER NAVARRO**, IDENTIFICADO CON DNI N°16775987, CON DOMICILIO EN LA CALLE JOSÉ QUIÑONES N°10 DEL DISTRITO DE PIMENTEL, PROVINCIA DE CHICLAYO Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, QUIEN PARTICIPA EN EL PRESENTE ACTO E INSTRUMENTO NEGOCIAL POR SU PROPIO DERECHO Y EN REPRESENTACIÓN DE:=====

A.- **WINDFRIED JOSE JUAN PEDRO ZOEGER NAVARRO**, CON DNI N°08249127, CON DOMICILIO EN LA AV. NICARAGUA N°2634 DEL DISTRITO DE LINCE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DE PROFESIÓN ING. INDUSTRIAL, CON FACULTADES OTORGADAS E INSCRITAS EN LA P.E. N°11207601 – REGISTRO DE MANDATOS DE LA OFICINA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE CHICLAYO;=====

B.- **ANA MARIA ZOEGER ZELAYARAN**, CON DNI N°07949457, CON DOMICILIO EN LA CALLE MARISCAL CASTILLA N°353 DPTO. N°101 DEL DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CON FACULTADES OTORGADAS E INSCRITAS EN LA P.E. N°1128338 – REGISTRO DE MANDATOS DE LA OFICINA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE CHICLAYO,=====

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 HORMA 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",=====

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 68.5714% DEL INMUEBLE MATERIZ 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, 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° 01 EN ADELANTE EL INMUEBLE DEL INMUEBLE MATRIZ DESCRITO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR DE LA PRESENTE CLÁUSULA, EL MISMO QUE TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:=====

ÁREA: 66,401.28 M<sup>2</sup>=====

PERÍMETRO: 1,255.08 ML=====

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:=====

POR EL NORTE: COLINDA CON APORTE VIAL, CON UN TRAMO DE VÉRTICES 10 AL 13 CON 492.80 METROS LINEALES.=====

POR EL SUR: COLINDA CON APORTE VIAL, CON UN TRAMO DE VÉRTICES 11 AL 12 CON 492.80 METROS LINEALES=====

POR EL ESTE: COLINDA CON APORTE VIAL, CON UN TRAMO DE VÉRTICES 12 AL 13 CON 134.74 METROS LINEALES=====

POR EL OESTE: COLINDA CON CARRETERA PIMENTEL-SANTA ROSA, CON UN TRAMO DE VÉRTICES 10 AL 11 CON 134.74 METROS LINEALES.=====

SUB LOTE N° 01 - 68.5714 %=====					
VERTICE=====	LADO=====	DISTANCIA (ML)=====	ÁNGULO=====	ESTE=====	NORTE=====
WGS 84=====					
10=====	10-11=====	134.74=====	90°0'0"=====	617919.3742=====	9242974.0466=====
11=====	11-12=====	492.80=====	90°0'0"=====	617956.0932=====	9242844.4036=====
12=====	12-13=====	134.74=====	90°0'0"=====	618430.2419=====	9242978.6974=====
13=====	13-10=====	492.80=====	90°0'0"=====	618393.5228=====	9243108.3406=====

1.3 LA COMPRADORA TIENE INTERÉS EN ADQUIRIR EL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LOS VENDEDORES PARA DESARROLLAR LA HABILITACIÓN URBANA PROGRESIVA VILLA PIMENTEL PARA LO CUAL REALIZARÁ LOS ESTUDIOS, OBRAS, DOCUMENTACIÓN, PERMISOS NECESARIOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.=====

1.4 LAS PARTES TIENEN PLENO CONOCIMIENTO QUE SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, SUBSISTE LA NECESIDAD DE REALIZAR LA INDEPENDIZACIÓN DEL BIEN PARA LO CUAL LA COMPRADORA SE COMPROMETE A REALIZAR LAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS QUE CORRESPONDAN PARA INDEPENDIZAR EL PREDIO CONFORME AL ACUERDO MENCIONADO EN EL PUNTO=====

1.2 DEL PRESENTE DOCUMENTO.=====

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

POR EL PRESENTE CONTRATO, LA COMPRADORA SE COMPROMETE A REALIZAR LA INDEPENDIZACIÓN DEL PREDIO DESCRITO Y TRAMITAR Y/O GESTIONAR TODOS LOS PERMISOS Y LICENCIAS NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO; PARA LO CUAL SE HA ESTIMADO UN PLAZO DE 12 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: 6.6401 HÁ. (66,401.28 M<sup>2</sup>) PERÍMETRO: 1,255.08 ML=====

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS: SE ESPECIFICAN EN EL ANEXO N°01 DEL PRESENTE CONTRATO.=====

LOS VENDEDORES DECLARAN CONOCER QUE SOBRE EL PREDIO MATERIA DE TRANSFERENCIA LA COMPRADORA EJECUTARÁ EL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA PROGRESIVA VILLA PIMENTEL Y QUE LOS LOTES RESULTANTES SERÁN OFERTADOS EN VENTA A TERCERAS PERSONAS.=====

LOS VENDEDORES TRANSFIERE EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA EL INMUEBLE A FAVOR DE LA COMPRADORA, PARA QUE ÉSTA EJECUTE EL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA PROGRESIVA VILLA

PIMENTEL, 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.=====

- 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\$996,019.20 (NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DIECINUEVE Y 20/100 DOLARES AMERICANOS)**.=====
  - FORMA DE PAGO:** LAS PARTES ACUERDAN QUE LOS DESEMBOLSOS SE REALIZARÁN DE ACUERDO AL CRONOGRAMA SIGUIENTE CONSIDERANDO UN PERÍODO DE GRACIA DE 12 (DOCE) MESES A PARTIR DE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO.=====

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS																											
AÑO 01			AÑO 02			AÑO 03			AÑO 04			AÑO 05			AÑO 06												
Nº CUOTA	MES	CUOTA US\$	Nº CUOTA	MES	CUOTA US\$	Nº CUOTA	MES	CUOTA US\$	Nº CUOTA	MES	CUOTA US\$	Nº CUOTA	MES	CUOTA US\$	Nº CUOTA	MES	CUOTA US\$										
1	Oct-24	0.00	13	Oct-25	16,600.32	25	Oct-26	16,600.32	37	Oct-27	16,600.32	49	Oct-28	16,600.32	61	Oct-29	16,600.32										
2	Nov-24	0.00	14	Nov-25	16,600.32	26	Nov-26	16,600.32	38	Nov-27	16,600.32	50	Nov-28	16,600.32	62	Nov-29	16,600.32										
3	Dic-24	0.00	15	Dic-25	16,600.32	27	Dic-26	16,600.32	39	Dic-27	16,600.32	51	Dic-28	16,600.32	63	Dic-29	16,600.32										
4	Ene-25	0.00	16	Ene-26	16,600.32	28	Ene-27	16,600.32	40	Ene-28	16,600.32	52	Ene-29	16,600.32	64	Ene-30	16,600.32										
5	Feb-25	0.00	17	Feb-26	16,600.32	29	Feb-27	16,600.32	41	Feb-28	16,600.32	53	Feb-29	16,600.32	65	Feb-30	16,600.32										
6	Mar-25	0.00	18	Mar-26	16,600.32	30	Mar-27	16,600.32	42	Mar-28	16,600.32	54	Mar-29	16,600.32	66	Mar-30	16,600.32										
7	Abr-25	0.00	19	Abr-26	16,600.32	31	Abr-27	16,600.32	43	Abr-28	16,600.32	55	Abr-29	16,600.32	67	Abr-30	16,600.32										
8	May-25	0.00	20	May-26	16,600.32	32	May-27	16,600.32	44	May-28	16,600.32	56	May-29	16,600.32	68	May-30	16,600.32										
9	Jun-25	0.00	21	Jun-26	16,600.32	33	Jun-27	16,600.32	45	Jun-28	16,600.32	57	Jun-29	16,600.32	69	Jun-30	16,600.32										
10	Jul-25	0.00	22	Jul-26	16,600.32	34	Jul-27	16,600.32	46	Jul-28	16,600.32	58	Jul-29	16,600.32	70	Jul-30	16,600.32										
11	Ago-25	0.00	23	Ago-26	16,600.32	35	Ago-27	16,600.32	47	Ago-28	16,600.32	59	Ago-29	16,600.32	71	Ago-30	16,600.32										
12	Set-25	0.00	24	Set-26	16,600.32	36	Set-27	16,600.32	48	Set-28	16,600.32	60	Set-29	16,600.32	72	Set-30	16,600.32										
SUB-TOTAL		0.00	SUB-TOTAL		199,203.84																						
<b>TOTAL</b>																											
<b>\$996,019.20</b>																											

POR LO TANTO, LOS DESEMBOLSOS SE REALIZARÁN LOS DÍAS 01 DE CADA MES; TENIENDO COMO FECHA DE INICIO DE PAGO EL DÍA 01 DE OCTUBRE DEL 2025, CONSIDERANDO LOS DOCE MESES DE PERÍODO DE GRACIA ESTIPULADOS EN EL PRESENTE CONTRATO.=====

LAS PARTES ACUERDAN QUE EL CUMPLIMIENTO DEL CRONOGRAMA TENDRÁ UN MARGEN DE TOLERANCIA MÁXIMO DE 30 DÍAS CONTADOS DESDE EL VENCIMIENTO DE LA CUOTA, SIN EMBARGO LAS PARTES TAMBIÉN ACUERDAN QUE EL CUMPLIMIENTO DEL CRONOGRAMA TENDRÁ FLEXIBILIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO PUDIENDO SER ACERLADO Y/O PRORROGADO DE MUTUO ACUERDO CONFORME AL PROGRESO DE LA VENTA DE LOS LOTES QUE CONFORMAN LA HABILITACIÓN URBANA PROGRESIVA VILLA PIMENTEL. PARA TAL FIN, LA COMPRADORA SE COMPROMETE A REALIZAR UN INFORME MENSUAL DE LAS VENTAS REALIZADAS Y EL ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE PAGOS.=====

LAS PARTES DE MUTUO ACUERDO RECONOCEN QUE, COMO SE CANCELARÁ EN CUOTAS LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE SE GENERARÁ UNA HIPOTECA LEGAL SOBRE EL SALDO, MISMA QUE SE TRASLADARÁ A LAS PARTIDAS QUE SE GENEREN DE LA INDEPENDIZACIÓN DEL PREDIO MATERIZ.=====

- 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.=====



**LA COMPRADORA SE OBLIGA A:**

- 4.3. PAGAR EL PRECIO CONVENIDO EN EL MOMENTO Y EN LA FORMA PACTADA.
- 4.4. NO INVADIR EL CAMINO DE ACCESO A **EL INMUEBLE**, ASÍ COMO LAS ÁREAS COMUNES Y LOS AIRES DE LAS VÍAS PÚBLICAS O PROPIEDADES VECINAS;
- 4.5. 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.
- 4.6. CANCELAR LA LIQUIDACIÓN, ASÍ COMO LOS DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES DE LA INDEPENDIZACIÓN Y ESCRITURA PÚBLICA QUE CORRESPONDAN ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A **EL INMUEBLE**.
- 4.7. 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.
- 4.8. LA COMPRADORA SE COMPROMETE A GESTIONAR LAS RESPECTIVAS LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA ANTE LA MUNICIPALIDAD DE PIMENTEL, ASIMISMO REALIZAR LAS ACCIONES NECESARIAS PARA LA INDEPENDIZACIÓN REGISTRAL DE CADA LOTE RESULTANTE.
- 4.10 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 RECONOCE Y SE OBLIGA AL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL MEDIANTE LAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS Y/O LEGALES DE **EL INMUEBLE** MATERIA DEL PRESENTE **CONTRATO** DE CUALQUIER 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 DESDE EL AÑO 2025 EN ADELANTE. 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 O INCUMPLEN EN FORMALIZAR LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE DA ORIGEN LA PRESENTE MINUTA, POR RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS



**VENDEDORES**, ÉSTA DEBERÁ 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 QUE GENEREN EMPRESARIALMENTE AL PROYECTO DEL **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 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 DE ESTE **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 CON LA ENTREGA DEL INMUEBLE, AVANCES, VARIACIONES, ESTADO DEL PROYECTO Y/O SANEAMIENTO FÍSICO - LEGAL DEL 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 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 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 PÁRRAFO 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 01 DE OCTUBRE DEL 2024.=====

SIGUEN FIRMAS Y HUELLA DACTILAR DE: MANFRED CARLOS ZOEGER NAVARRO FIRMA POR DERECHO PROPIO Y EN REPRESENTACION DE WINDFRIED JOSE JUAN PEDRO ZOEGER NAVARRO Y ANA MARIA ZOEGER ZELAYARAN; Y ELENA DE LOS MILAGROS HORNADIEZ, EN REPRESENTACION DE 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 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 ADQUIRENTE EL COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO A LA

ALCABA 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° 0003122-2025, DE FECHA CUATRO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTICINCO, EMITIDO LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL, QUE ACREDITA EL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABA, POR EL MONTO DE S/. 111,598.20 (CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CON 20/100 SOLES), POR EL PREDIO MATERIA DE TRANSFERENCIA. =====

**IMPUESTO A LA RENTA:** DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO LEGISLATIVO N° 945 EL NOTARIO REQUIRIO 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 PAGA ALGUNO, POR LO QUE NO SE EXHIBIÓ MEDIO DE PAGO. =====

**SUSCRIPCIÓN.-** FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, INSTRUÍ A LOS COMPARCIENTES 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 NUEVE SERIE N° 1456859, A FOJAS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS VUELTA SERIE N° 1456862. =====

A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO SUSCRIBIERON E IMPRIMIERON SUS HUELLAS DACTILARES: ELENA DE LOS MILAGROS HORMA DIEZ EN REPRESENTACION DE: CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA SAC. EL VEINTICINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO SUSCRIBE E IMPRIME SU HUELLA DACTILAR: MANFRED CARLOS ZOEGER NAVARRO FIRMA POR DERECHO PROPIO Y EN REPRESENTACION DE: WINDFRIED JOSE JUAN PEDRO ZOEGER NAVARRO Y ANA MARIA ZOEGER ZELAYARAN.

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 MATERIA 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 COMPARCIENTES 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