**CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE AL CONTADO**

POR INTERMEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO QUE CELEBRAN DE UNA PARTE, **ABARCA BIENES RAÍCES E.I.R.L.**, CON RUC Nº 20609173093, REPRESENTADA POR SU **TITULAR GERENTE GENERAL ALAN CRUZADO BALCÁZAR,** IDENTIFICADO CON DNI. N° 44922055, DEBIDAMENTE INSCRITO EN LA **PARTIDA ELECTRÓNICA Nº 11389528** DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA ZONA REGISTRAL Nº II - SEDE - CHICLAYO, CON DOMICILIO FICAL EN AV. SANTA VICTORIA 719 URB. SANTA VICTORIA, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ EN LO SUCESIVO **LA PARTE VENDEDORA;** A FAVOR DE EL (LA) (LOS) SR. (A.) (ES.) **DALESSKA LISSET TORRES DIAZ**, DE OCUPACION , ESTADO CIVIL **SOLTERO**, IDENTIFICADO(A) CON DNI N° **74248685**, CELULAR , CORREO ELECTRONICO **TORRESDIAZDALESSSKA@GMAIL.COM967 904 303**, CON DOMICILIO EN **CALLE MIRAFLORES 137 URB. SAN ANTONIO**, DISTRITO DE **LAMBAYEQUE**, PROVINCIA DE **LAMBAYEQUE**, DEPARTAMENTO DE **LAMBAYEQUE**, PARA ESTE ACTO, A QUIEN(ES) EN LO SUCESIVO SE LE(S) DENOMINARÁ **LA PARTE COMPRADORA,** CON INTERVENCIÓN DE EL SR. **ALAN CRUZADO BALCÁZAR,** DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DNI. N°44922055, DE OCUPACION EMPRESARIO, DE ESTADO CIVIL CASADO, BAJO RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE PATRIMONIOS INSCRITO EN LA P.E. Nº 11385293 DEL REGISTRO PERSONAL DE LA OR DE CHICLAYO, CON DOMICILIO EN CALLE INDUSTRIAL 681 URB. SAN LORENZO, DISTRITO DE JOSÉ LEONARDO ORTIZ, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE; CON EL RESPALDO COMERCIAL DE **ALDASA INMOBILIARIA S.A.C.,** CON RUC Nº 20607274526, REPRESENTADA POR SU**GERENTE GENERAL ALAN CRUZADO BALCÁZAR,** IDENTIFICADO CON DNI. N°44922055, DEBIDAMENTE INSCRITO EN LA **PARTIDA ELECTRÓNICA Nº 11352661** DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA ZONA REGISTRAL Nº II - SEDE - CHICLAYO, CON DOMICILIO EN AV. SANTA VICTORIA 719 URB. SANTA VICTORIA, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE; EL CONTRATO SE CELEBRA CON ARREGLO A LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

**PRIMERO.**

* **ANTEDEDENTES**

**LA PARTE VENDEDORA** ES PROPIETARIO DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO:

**1.** 1. UBIC, RUR. VALLE DE CHANCAY / SECTOR YENCALA BOGGIANO / PREDIO YENCALA BOGGIANO– COD. PREDIO. 7\_6159260\_67034, ÁREA HA. 4.1730 U.C. 67034, DISTRITO DE LAMBAYEQUE, PROVINCIA DE LAMBAYEQUE, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, EN LO SUCESIVO DENOMINADO EL BIEN. LOS LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS, DESCRIPCIÓN Y DOMINIO DEL BIEN CORREN INSCRITOS EN LA **PARTIDA ELECTRÓNICA N°11072174,** DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N°II- SEDE CHICLAYO.

**2.** QUE CON FECHA 18 DE MARZO DE 2023 SE SUSCRIBIÓ UN CONTRATO DE COMPRA VENTA CON ARRAS CONFIRMATORIAS ENTRE ALAN CRUZADO BALCAZAR Y ABARCA BIENES RAÍCES EIRL, MEDIANTE EL CUAL SE ADQUIRIO LA PROPIEDAD DESCRTITA EN LA CLAUSULA 1.1 PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE LOTIZACION MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO.

**3.** LOS PREDIOS SEÑALADOS EN LOS PÁRRAFOS QUE PRECEDEN, FORMAN UN SOLO PREDIO EN TERRENO Y UBICACIÓN FÍSICA, EN EL CUAL SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO DE LOTIZACIÓN LOS ALTOS DE SAN ROQUE IV Y EL CUAL ES MATERIA DE VENTA A TRAVÉS DEL PRESENTE CONTRATO.

**SEGUNDO.**

* **OBJETO**

POR EL PRESENTE CONTRATO, **LA PARTE VENDEDORA** VENDE A LA **PARTE COMPRADORA EL (LOS) LOTE(S)** DE TERRENO(S) POR INDEPENDIZAR DEL BIEN DE MAYOR EXTENSIÓN ESPECIFICADO EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE CONTRATO, EL (LOS) CUAL(ES) TIENE(N) LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

**1. MANZANA N LOTE 02 (ÁREA TOTAL 108,01 M2)**

EL ÁREA DE EL LOTE, MATERIA DE ESTE CONTRATO, SE ENCUENTRA DENTRO DE LA MANZANA N LOTE 02 EN LA CUAL CONSTA UN ÁREA DE 108,01 M2 Y QUE FORMA PARTE DEL PROYECTO DE LOTIZACIÓN DEL BIEN DE MAYOR EXTENSIÓN ESPECIFICADO EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE CONTRATO **PARTIDA ELECTRÓNICA:11072174**

**LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:**

Área del lote: 108,01 m2  
Perímetro del lote: 48,01 ml   
Frente : Con la Calle 03, 6.00 ml  
Fondo : Con lote 01, 6.00 ml  
Derecha : Con calle 07, 18.00 ml  
Izquierda : Con lote 03, 18.00 ml

SIENDO ASI, **LA PARTE VENDEDORA Y LA PARTE COMPRADORA** ACUERDAN DE FORMA EXPRESA E IRREVOCABLE QUE LAS MEDIDAS Y/O AREA DE EL (LOS) LOTE(S) PORPORCIONADAS MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO PODRIAN TOLERAR VARIACIONES MÍNIMAS CONFORME AL ARTICULO 1577° DEL CODIGO CIVIL.

**TERCERO.**

* **PRECIO DE COMPRA - VENTA.**

EL PRECIO PACTADO POR LA VENTA DE **EL (LOS) LOTE(S)** DESCRITO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA ES DE **S./25.000,00 (VEINTICINCO MIL CON 00/100 . SOLES),** EL CUAL SE PAGÓ AL CONTADO CON DEPÓSITO(S) EN CUENTA(S) DEL **BANCO INTERBANK,** CON NÚMERO DE CUENTA EN SOLES **7003004825505,** CCI **003-700-00300482550520,** EN DÓLARES **7003004825512,** CCI **003-700-00300482551226,** Y/O EN CUENTA(S) DE CAJA PIURA EN SOLES **210-01-6851216,** CCI **80104521001685121664,** A FAVOR DE LA PARTE VENDEDORA, EL MEDIO DE PAGO SE PRESENTA A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

**CUARTO.**

* **TÉRMINOS DEL CONTRATO**

**LA PARTE COMPRADORA** SOLICITARÁ A **LA PARTE VENDEDORA,** LA FORMALIZACIÓN DE LA MINUTA, PARA QUE PUEDA(N) REALIZAR LOS DIFERENTES PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, MUNICIPALES, NOTARIALES Y REGISTRALES EN PRO DE SU INSCRIPCIÓN DE INDEPENDIZACIÓN, PARA LO CUAL **LA PARTE COMPRADORA** CORRERÁ CON LOS GASTOS Y TRÁMITES QUE EL PROCESO ADMINISTRATIVO, MUNICIPAL, NOTARIAL Y REGISTRAL IMPLICA.

* **ALCANCES DE LA COMPRAVENTA DEFINITIVA**

LA VENTA DE **(LOS) LOTE(S),** COMPRENDERÁ TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO CORRESPONDE A **EL (LOS) LOTE(S),** SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, INCLUYENDO EL SUELO, SUBSUELO, SOBRESUELO, LAS CONSTRUCCIONES Y DERECHOS SOBRE ÉL, LOS AIRES, ENTRADAS, SALIDAS Y CUALQUIER DERECHO QUE LE CORRESPONDA A **EL (LOS) LOTE(S).**

* **ENTREGA DE “LOS LOTES”:**

LAS PARTES PRECISAN, QUE LA ENTREGA DE LA POSESIÓN DE **EL (LOS) LOTE(S),** SE REALIZARÁ A LA CANCELACIÓN DEL SALDO POR PARTE DE **LA PARTE COMPRADORA** CON LA VERIFICACIÓN DE LOS DEPÓSITOS REALIZADOS EN LA CUENTA DE **LA PARTE VENDEDORA.**

LA ENTREGA FÍSICA DE LOS LOTES SE REALIZARÁ UNA VEZ QUE SE COMPLETE EL PROYECTO INMOBILIARIO QUE PUEDE ESTAR SUJETO A MODIFICACIONES PREVIA COMUNICACIÓN A **LA PARTE COMPRADORA,** PERO QUE SE HARÁ EFECTIVA LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y POSESIÓN EN EL MOMENTO QUE SE CULMINE EL PROYECTO INMOBILIARIO.

EN TAL SENTIDO, LA PARTE COMPRADORA, DE MANERA INCONDICIONAL E IRREVOCABLE, RECONOCE QUE EL (LOS) LOTE(S) SI EXISTE(N) A LA FECHA DE SUSCRIPCION DEL PRESENTE CONTRATO, SINO QUE SERA ENTREGADO DENTRO DEL PLAZO MAXIMO DEL PROYECTO.

* **CONMUTATIVIDAD DE PRESTACIONES.**

LAS PARTES DECLARAN QUE ENTRE EL PRECIO Y **EL (LOS) LOTE(S)** QUE SE ENAJENA(N), EXISTE LA MÁS JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA Y QUE SI HUBIERE ALGUNA DIFERENCIA DE MÁS O DE MENOS, SE HACEN MUTUAS Y RECÍPROCA DONACIÓN, RENUNCIANDO, EN CONSECUENCIA, A CUALQUIER ACCIÓN POSTERIOR QUE TIENDA A INVALIDAR EL PRESENTE CONTRATO Y A LOS PLAZOS PARA INTERPONERLA.

**QUINTO.**

* **LIBRE DISPONIBILIDAD DE DOMINIO.**

**LA PARTE VENDEDORA** DECLARA QUE TRANSFIERE A **LA PARTE COMPRADORA EL (LOS) LOTE(S)** OBJETO DE ESTE CONTRATO, LIBRE DE TODA DERECHO REAL DE GARANTÍA, PROCEDIMIENTO Y/O PROCESO JUDICIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, REIVINDICACIÓN, TÍTULOS SUPLETORIO, LABORAL, PROCESO ADMINISTRATIVO, EMBARGO, MEDIDA INCOATIVA, Y/O CUALQUIER MEDIDA CAUTELAR, ACCIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL Y, EN GENERAL, DE TODO ACTO JURÍDICO, PROCESAL Y/O ADMINISTRATIVO, HECHO O CIRCUNSTANCIA QUE CUESTIONE, IMPIDA, PRIVE O LIMITE LA PROPIEDAD Y LIBRE DISPOSICIÓN DE **EL (LOS) LOTE(S)** MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, POSESIÓN O USO **EL (LOS) LOTE(S).**

LAS PARTES DECLARAN CONOCER LA SITUACIÓN ACTUAL, FÍSICA, LEGAL Y ADMINISTRATIVA DEL INMUEBLE. SIN EMBARGO, EL VENDEDOR SE OBLIGA AL SANEAMIENTO DE LEY SOBRE LAS CARGAS QUE PESARAN EN EL INMUEBLE MATERIA DE TRANSFERENCIA.

QUE, SIN PERJUICIO DE LO SEÑALADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, CON RELACIÓN A **EL (LOS)LOTE(S),** NO EXISTE NINGUNA ACCIÓN O LITIGIO JUDICIAL, ARBITRAL, ADMINISTRATIVO, NI DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE, IMPULSADO POR ALGÚN PRECARIO Y/O COPROPIETARIO NO REGISTRADO, Y/O CUALQUIER TERCERO QUE ALEGUE, RECLAME Y/O INVOQUE DERECHO REAL, PERSONAL Y/O DE CRÉDITO ALGUNO, Y EN GENERAL CUALQUIER DERECHO SUBJETIVO Y/O CONSTITUCIONAL.

QUE, **EL (LOS)LOTE(S)** NO SE ENCUENTRA(N) EN SUPERPOSICIÓN O DUPLICIDAD REGISTRAL, CON OTRO(S) BIEN(ES) INMUEBLE(S) INSCRITO(S), EXTENDIÉNDOSE ESTA AFIRMACIÓN A CUALQUIER OTRO(S) BIEN(ES) INMUEBLE(S) NO INSCRITO(S), Y QUE NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR TRAZO DE VÍA(S) ALGUNA(S), NI UBICADO EN “ZONA DE RIESGO” QUE IMPIDA O DIFICULTE EL DESARROLLO DE CUALQUIER CONSTRUCCIÓN Y/O PROYECTO INMOBILIARIO.

QUE, **EL (LOS)LOTE(S)** NO SE ENCUENTRA(N) EN ZONA MONUMENTAL O ZONA ARQUEOLÓGICA QUE IMPIDA O DIFICULTE EL DESARROLLO DE CUALQUIER PROYECTO INMOBILIARIO.

**SEXTO.**

* **OBLIGACIONES DE LA PARTE COMPRADORA.  
  LA PARTE COMPRADORA SE OBLIGA A:**

**A)** UNA VEZ ENTREGADA LA MINUTA FIRMADA POR LA PARTE VENDEDORA A**LA PARTE COMPRADORA,** ES DE SU CARGO REALIZAR LA INDEPENDIZACIÓN DE SU(S) LOTE(S) ANTE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL CORRESPONDIENTE.

**B)** DECLARAR LA COMPRA DE **EL (LOS) LOTE(S)** QUE ADQUIERE(N) EN VIRTUD DEL PRESENTE DOCUMENTO ANTE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL CORRESPONDIENTE Y ANTE LAS OFICINAS DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.

**C)** PAGAR EL IMPUESTO A LA ALCABALA EN CASO CORRESPONDA.

**D)** PAGAR EL IMPUESTO PREDIAL Y ARBITRIOS, UNA VEZ ADQUIRIDO(S) **EL (LOS) LOTE(S)** Y DECLARADO(S) ANTE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL RESPECTIVA.

**SÉPTIMO.**

* **OBLIGACIONES DE LA PARTE VENDEDORA.  
  LA PARTE VENDEDORA SE OBLIGA A:**

**A)** INSTALACIÓN DE LUZ Y AGUA EN EL PROYECTO INMOBILIARIO, CON REDES TRONCALES, MAS NO EN **EL (LOS) LOTE(S)** MATERIA DE VENTA DEL CONTRATO.

**B)** CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE PÓRTICO DE ENTRADA, AFIRMAMENTO DE CALLES PRINCIPALES.

**C)** OTORGAMIENTO DE MINUTAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS, PARA LOS RESPECTIVOS TRÁMITES QUE TENGAN QUE REALIZAR **LA PARTE COMPRADORA.**

**OCTAVO.**

* **PAGO DE TRIBUTOS Y OTRAS IMPOSICIONES.**

**LA PARTE VENDEDORA** SE SOLIDARIZA FRENTE AL FISCO RESPECTO DE CUALQUIER IMPUESTO, CONTRIBUCIÓN O DERECHOS DE SERVICIO DE AGUA POTABLE O ENERGÍA ELÉCTRICA, ASÍ COMO EL IMPUESTO PREDIAL, ARBITRIOS MUNICIPALES Y CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS, QUE PUDIERA AFECTAR EL (LOS) LOTE(S) QUE SE VENDEN Y QUE SE ENCUENTREN PENDIENTES DE PAGO HASTA EL DIA DE PRODUCIDA LA TRANSFERENCIA, FECHA A PARTIR DE LA CUAL SERÁN DE CARGO DE **LA PARTE COMPRADORA.**

**NOVENO.**

* **TRIBUTOS QUE AFECTAN AL CONTRATO.**

ES DE CARGO DE **LA PARTE COMPRADORA** EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA A QUE HUBIERE LUGAR.

**DÉCIMO.**

**LA PARTE COMPRADORA** SE HARÁ CARGO DE LOS GASTOS NOTARIALES QUE GENEREN LA MINUTA Y ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DEFINITIVA.

**DÉCIMO PRIMERO.**

* **COMPETENCIA JURISDICCIONAL.**

PARA TODO LO RELACIONADO CON EL FIEL CUMPLIMIENTO DE LAS CLÁUSULAS DE ESTE CONTRATO, LAS PARTES ACUERDAN, SOMETERSE A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE CHICLAYO, RENUNCIANDO AL FUERO DE SUS DOMICILIOS Y SEÑALANDO COMO TALES, LOS CONSIGNADOS EN LA INTRODUCCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.

**DÉCIMO SEGUNDO.**

* **DOMICILIO.**

LAS PARTES SEÑALAN COMO SUS DOMICILIOS LOS INDICADOS EN LA INTRODUCCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO, LUGARES A LOS QUE SERÁN DIRIGIDAS TODAS LAS COMUNICACIONES O NOTIFICACIONES A QUE HUBIERA LUGAR. CUALQUIER CAMBIO DE DOMICILIO, PARA SER VÁLIDO, DEBERÁ SER COMUNICADO A LA OTRA PARTE MEDIANTE CARTA CURSADA POR CONDUCTO NOTARIAL CON UNA ANTICIPACIÓN NO MENOR DE 5 (CINCO) DÍAS, ESTABLECIÉNDOSE QUE LOS CAMBIOS NO COMUNICADOS EN LA FORMA PREVISTA EN ESTA CLÁUSULA SE TENDRÁN POR NO HECHOS Y SERÁN VALIDAS LAS COMUNICACIONES CURSADAS AL ÚLTIMO DOMICILIO CONSTITUIDO SEGÚN LA PRESENTE CLÁUSULA.

**DÉCIMO TERCERO.**

* **APLICACION SUPLETORIA DE LA LEY.**

EN 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 NACIONAL QUE RESULTEN APLICABLES.

EN SEÑAL DE CONFORMIDAD LAS PARTES SUSCRIBEN ESTE DOCUMENTO EN LA CIUDAD DE CHICLAYO A LOS DIECINUEVE (19) DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2022 (DOS MIL VEINTIDOS).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 ALAN CRUZADO BALCÁZAR  
 DNI: 44922055