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

POR INTERMEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO QUE CELEBRAN, DE UNA PARTE, **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 CAL. LOS AMARANTOS NRO. 245 URB. FEDERICO VILLARREAL, 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.) **ALONSO ALVARES**, DE OCUPACION **11**, ESTADO CIVIL **SOLTERO**, IDENTIFICADO(A) CON DNI N° **11**, CON DOMICILIO EN **11**, DISTRITO DE **CHACAS**, PROVINCIA DE **ASUNCION**, DEPARTAMENTO DE **ANCASH**, CELULAR **11**, CORREO ELECTRONICO **11**, PARA ESTE ACTO, A QUIEN(ES) EN LO SUCESIVO SE LE(S) DENOMINARÁ **LA PARTE COMPRADORA,** EL CONTRATO SE CELEBRA CON ARREGLO A LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

**PRIMERO.**

* **ANTEDEDENTES**

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

**1.** UBIC, RUR. VALLE DE CHANCAY / SECTOR YENCALA BOGGIANO / PREDIO LA CRUZ – COD. PREDIO. 7\_6159260\_80375, ÁREA HA. 3.6000 U.C. 80375, 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° **02272200**, DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° **II- SEDE CHICLAYO.**

**2.** 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 ALTOS DE SAN ROQUE III 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 A LOTE 03 (ÁREA TOTAL nu M2)**

EL ÁREA DE EL LOTE, MATERIA DE ESTE CONTRATO, SE ENCUENTRA DENTRO DE LA MANZANA A LOTE 03 EN LA CUAL CONSTA UN ÁREA DE nu M2 Y QUE FORMA PARTE DEL PROYECTO DE LOTIZACIÓN DEL BIEN DE MAYOR EXTENSIÓN ESPECIFICADO EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE CONTRATO **PARTIDA ELECTRÓNICA:02272200**

**LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:**

Área del lote: nu m2  
Perímetro del lote: nu ml   
  
LINDEROS  
Frente :   
Fondo :   
Derecha :   
Izquierda :

**TERCERO.**

* **PRECIO DE COMPRA VENTA.**

EL PRECIO PACTADO POR LA VENTA DE **EL (LOS) LOTE(S)** DESCRITO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA ES DE **S./19.000,00 (DIECINUEVE MIL CON 0/100 . SOLES),** EL CUAL SE PAGÓ AL CONTADO CON DESPÓSITOS EN CUENTA DEL **BANCO INTERBANK,** CON NÚMERO DE CUENTA **8983003839960,** CCI **00389800300383996043** Y/O EN CUENTA DEL **BANCO BBVA,** CON NÚMERO DE CUENTA **001102850100180945,** CCI **01128500010018094546** Y/O EN CUENTA DEL **CAJA TRUJILLO,** CON NÚMERO DE CUENTA **122321409341,** CCI **80201200232140934153** Y/O EN CUENTA DEL **CAJA PIURA,** CON NÚMERO DE CUENTA **210014775107,** CCI **80104521001477510763**, 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** DECLARA CONOCER A CABALIDAD EL ESTADO DE CONSERVACIÓN FÍSICA Y SITUACIÓN TÉCNICO-LEGAL DEL INMUEBLE, MOTIVO POR EL CUAL NO SE ACEPTARÁN RECLAMOS POR LOS INDICADOS CONCEPTOS, NI POR CUALQUIER OTRA CIRCUNSTANCIA O ASPECTO, NI AJUSTES DE VALOR, EN RAZÓN DE TRANSFERIRSE EL INMUEBLE EN LA CONDICIÓN DE “CÓMO ESTÁ” Y “AD-CORPUS”.

* **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 PAGO TOTAL DE **EL (LOS) LOTE(S),** POR PARTE **LA PARTE COMPRADORA** CON LA VERIFICACIÓN DE LOS DEPÓSITOS REALIZADOS EN LA CUENTA DE **LA PARTE VENDEDORA,** PARA LUEGO REALIZAR LA SUSCRIPCIÓN DE LA MINUTA CORRESPONDIENTE Y POSTERIOR ESCRITURA PÚBLICA.

* **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 CARGA O GRAVAMEN, DERECHO REAL DE GARANTÍA, PROCEDIMIENTO Y/O PROCESO JUDICIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, REIVINDICACIN, 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).**

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 qPOR 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 VEINTISIETE (27) DÍAS DEL MES DE FEBRERO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRES).

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