**00102202200076792**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **NUMERO 10073** | **MINUTA 9746** | **K45970** |

**XINICIOY**

COMPRA VENTA DE COMPRAVENTA DE DOS UNIDADES INMOBILIARIAS

Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

QUE CELEBRAN DE UNA PARTE:

MIGUEL ANGEL MORALES MORALES Y

ELIZABETH ZAHEDI LARA MILJANOVICH

Y DE LA OTRA PARTE:

FREDDY HUMBERTO SOTOMAYOR IZAGUIRRE Y

OFELIA BEATRIZ ESPINOZA DE LA CRUZ

INTERVIENE:

MARIA ELENA LARA MILJANOVICH

JAIME ENRIQUE ZEA MOSTAJO

**\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \*** 00102202200076792 \* \* \* \* \* \* \* \* \* SGM / USF / SP \* \* \* \* \* \* \* \* \* 76792**\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \***

EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE SAN ISIDRO, A LOS VEINTINUEVE (29) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022), ANTE MI FERMIN ANTONIO ROSALES SEPULVEDA, ABOGADO NOTARIO CON SEDE NOTARIAL EN JUAN DE ARONA Nº 707, DE ESTA CAPITAL, COMPARECEN: ====================================

**MIGUEL ANGEL MORALES MORALES,** QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE OCUPACION EMPRESARIO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO **07871493**; Y SU CONYUGE: =========================================================================

**ELIZABETH ZAHEDI LARA MILJANOVICH**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADA, DE OCUPACION EMPRESARIA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO **07449941**, AMBOS CON DOMICILIO EN CALLE SAN MARTIN DE PORRES NUMERO 150, MODULO 3, TORRE 1, DEPARTAMENTO NUMERO 1103, URBANIZACION MIRAMAR, DISTRITO DE SAN MIGUEL, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, QUIENES PROCEDEN POR PROPIO DERECHO. ===================================

**OFELIA BEATRIZ ESPINOZA DE LA CRUZ**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADA, DE OCUPACION EMPLEADA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO **08081821**, SU CONYUGE: ================

**FREDDY HUMBERTO SOTOMAYOR IZAGUIRRE,** QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE OCUPACION EMPLEADO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO **07581136**; AMBOS CON DOMICILIO EN CALLE COLORADO (CALLE BARTOLOMÉ HERRERA) NUMERO 234, DEPARTAMENTO D-101, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO VI, SALAMANCA DE MONTERRICO, DISTRITO DE ATE VITARTE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, QUIENES PROCEDEN POR PROPIO DERECHO. =======

**MARIA ELENA LARA MILJANOVICH**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, MANIFESTO SER DE ESTADO CIVIL CASADA, DE OCUPACIÓN INDEPENDIENTE, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07469057, CON DOMICILIO EN CALLE HUACA GRANDE MANZANA Ñ LOTE 05 DE LA ASOCIACION CIENEGUILLA ETAPA SEGUNDA, DISTRITO DE CIENEGUILLA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, Y:

**JAIME ENRIQUE ZEA MOSTAJO**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, MANIFESTO SER DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION ABOGADO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07822876, CON DOMICILIO EN CALLE JARA Y URETA NUMERO 377 URBANIZACION EL ROSAL, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INTERVIENEN DE CONFORMIDAD CON EL LITERAL B) DEL ARTICULO 55º DEL DECRETO LEGISLATIVO 1232 A EFECTOS DE RECONOCER COMO TESTIGOS DE IDENTIDAD A LA PERSONA DE **FREDDY HUMBERTO SOTOMAYOR IZAGUIRRE,** QUIENES SUSCRIBEN E IMPRIMEN SU HUELLA DACTILAR EN EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO.

LOS COMPARECIENTES SON INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE LES HE EFECTUADO, A QUIENES SE LES REALIZO LA VERIFICACION BIOMETRICA, CONFORME AL ARTICULO Nº 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO Nº 1232; DE LO QUE DOY FE; Y ME ENTREGAN UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA POR EL LETRADO, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO BAJO EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: ==================================================================================

**M I N U T A.** =======================================================================================

SEÑOR NOTARIO, DR. FERMÍN ROSALES SEPÚLVEDA: ===================================================

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE COMPRAVENTA DE DOS UNIDADES INMOBILIARIAS Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA QUE CELEBRAN LAS SIGUIENTES DOS PARTES CONTRATANTES:

1. EL SR. **MIGUEL ANGEL MORALES MORALES**, IDENTIFICADO CON D.N.I. **07871493**, Y SU ESPOSA, DOÑA **ELIZABETH ZAHEDI LARA MILJANOVICH**, IDENTIFICADA CON D.N.I. **07449941**, AMBOS SEÑALANDO COMÚN REAL Y LEGAL PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE SAN MARTÍN DE PORRES N° 150, MÓDULO 3, TORRE 1, DPTO. 1103, URBANIZACIÓN MIRAMAR, DISTRITO DE SAN MIGUEL, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIENES, EN ADELANTE, Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO, SE LES DENOMINARÁ SIMPLEMENTE COMO **LOS VENDEDORES**; Y, DE LA OTRA PARTE, =================================================================

2. LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR DON **FREDDY HUMBERTO SOTOMAYOR IZAGUIRRE**, IDENTIFICADO CON D.N.I. **07581136**, Y SU ESPOSA, DOÑA **OFELIA BEATRIZ ESPINOZA DE LA CRUZ**, IDENTIFICADA CON D.N.I. **08081821**, AMBOS SEÑALANDO COMÚN REAL Y LEGAL PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE COLORADO (CALLE BARTOLOMÉ HERRERA) N° 234, DPTO. D-101, URBANIZACIÓN JAVIER PRADO VI, SALAMANCA DE MONTERRICO, DISTRITO DE ATE VITARTE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIENES, EN ADELANTE, Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO, SE LES DENOMINARÁ SIMPLEMENTE COMO **LA COMPRADORA**. ========

EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA BAJO LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: ====================

**PRIMERO.- LOS VENDEDORES** SON PROPIETARIOS DE LAS DOS UNIDADES INMOBILIARIAS SIGUIENTES: =========

**1. DPTO. 1103 - DÉCIMO PRIMER PISO**, UBICADO EN EL MÓDULO III, TORRE 1, CALLE SAN MARTÍN DE PORRES N° 150, URBANIZACIÓN MIRAMAR, DISTRITO DE SAN MIGUEL, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA 13561277 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. ===================================

**2. ESTACIONAMIENTO CON DEPÓSITO N° 62 - SÓTANO**,MÓDULO I, CALLE SAN MARTÍN DE PORRES N° 148, URBANIZACIÓN MIRAMAR, DISTRITO DE SAN MIGUEL, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA 13387947 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. ===================================

A LAS DOS UNIDADES INMOBILIARIAS ANTES DESCRITAS Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LES IDENTIFICARÁ SIMPLEMENTE COMO **EL INMUEBLE**. =====================================================

**LOS VENDEDORES** ADQUIRIERON LA PROPIEDAD DE LAS DOS (2) UNIDADES INMOBILIARIAS POR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DEL 26 (VEINTISEIS) DE NOVIEMBRE DEL 2014 (DOS MIL CATORCE), OTORGADA A SU FAVOR POR SU ANTERIOR PROPIETARIA, COSTANERA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C., EXTENDIDA ANTE EL NOTARIO DE LIMA, DRA. CECILIA HIDALGO MORÁN. ==============================================================

**SEGUNDO.- LOS VENDEDORES** DEJAN CONSTANCIA QUE SALVO LA HIPOTECA QUE SE RELACIONA EN LA CLÁUSULA TERCERA, LAS DOS (2) UNIDADES INMOBILIARIAS NO TIENEN MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE PUEDA AFECTAR SU DOMINIO. =======================================================================

**TERCERO.- LOS VENDEDORES** DEJAN CONSTANCIA QUE LAS DOS (2) UNIDADES INMOBILIARIAS SE ENCUENTRAN AFECTADAS CON UNA HIPOTECA HASTA POR LA SUMA DE S/ 271,626.25 (DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS Y 25/100 SOLES), A FAVOR DEL SCOTIABANK PERU S.A.A., TAL COMO CONSTA EN LOS ASIENTOS D-00010 DE LAS PARTIDAS 13561277 Y 13387947 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. =

**LOS VENDEDORES** DEJAN CONSTANCIA QUE SOLO ADEUDAN AL SCOTIABANK PERU S.A.A. POR CONCEPTO DE PAGO DEL PRÉSTAMO GARANTIZADO CON LAS HIPOTECAS SOBRE LAS DOS PARTIDAS REGISTRALES, LA SUMA DE S/ 190,000.00 (CIENTO NOVENTA MIL Y 00/100 SOLES). ====================================================

**CUARTO.-** POR EL PRESENTE INSTRUMENTO **LOS VENDEDORES** DAN EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE **LA COMPRADORA** LAS DOS UNIDADES INMOBILIARIAS REFERIDAS EN LA CLÁUSULA PRIMERA. ======

**QUINTO.-** EL **PRECIO TOTAL** PACTADO DE COMÚN ACUERDO POR LAS DOS (2) UNIDADES INMOBILIARIAS DESCRITAS EN LA CLÁUSULA PRIMERA ASCIENDE A LA SUMA DE **S/ 360,000.00** (TRESCIENTOS SESENTA MIL CON 00/100 SOLES) QUE **LA COMPRADORA** PAGA A **LOS VENDEDORES** DE LA SIGUIENTE MANERA: ==================

**1. S/ 5,000.00** (CINCO MIL CON 00/100 SOLES) A LA FIRMA DE ESTA MINUTA, MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE GIRADO A NOMBRE DE MIGUEL ANGEL MORALES MORALES. ==================================

**2. S/ 190,000.00** (CIENTO NOVENTA MIL CON 00/100 SOLES) MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE GIRADO A NOMBRE DEL **SCOTIABANK PERÚ S.A.A.** QUE SERÁ ENTREGADO POR **LA COMPRADORA** AL SCOTIABANK PARA PAGAR EL SALDO PENDIENTE POR LAS HIPOTECAS DE LAS DOS UNIDADES INMOBILIARIAS REFERIDAS EN LA CLÁUSULA TERCERA, INSCRITAS EN LOS ASIENTOS D-00010 DE LAS PARTIDAS 13561277 Y 13387947 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. TODOS LOS GASTOS PARA EL LEVANTAMIENTO DE LAS HIPOTECAS Y SU INSCRIPCIÓN, SERÁN SUFRAGADOS EXCLUSIVAMENTE POR **LOS VENDEDORES.** =======

**3. S/ 95,000.00** (NOVENTA Y CINCO MIL CON 00/100 SOLES) A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE ORIGINE ESTA MINUTA, MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE GIRADO A NOMBRE DE MIGUEL ANGEL MORALES MORALES. =======================================================================================

**4. S/ 10,000.00** (DIEZ MIL CON 00/100 SOLES) EN CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE GIRADO A NOMBRE DE MIGUEL ANGEL MORALES MORALES, QUE DEBERÁ SER ENTREGADO POR **LA COMPRADORA** AL NOTARIO DE LIMA, DR. FERMÍN ROSALES SEPÚLVEDA, A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA, CON UNA **CARTA DE INSTRUCCIONES**, PARA QUE SEA ENTREGADO A LOS VENDEDORES DENTRO DEL PLAZO QUE VENCE EL 30 (TREINTA) DE ABRIL DEL 2023 (DOS MIL VEINTITRES), UNA VEZ QUE SE INSCRIBA EL LEVANTAMIENTO DE LA HIPOTECA DE LAS DOS (2) UNIDADES INMOBILIARIAS INSCRITAS EN LOS ASIENTOS D-00010 DE LAS PARTIDAS 13561277 Y 13387947 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. SI AL 30 (TREINTA) DE ABRIL DEL 2023 (DOS MIL VEINTITRES) NO SE HUBIERA INSCRITO EL LEVANTAMIENTO DE LAS DOS HIPOTECAS, EL NOTARIO DEVOLVERÁ ESTE CHEQUE DE GERENCIA A **LA COMPRADORA**, QUIEN ANULARÁ EL CHEQUE DE GERENCIA Y DISPONDRÁ DE ESTA SUMA PARA EFECTUAR EL LEVANTAMIENTO DE LAS HIPOTECAS. ====================================================

5. EL SALDO DE **S/ 60,000.00** (SESENTA MIL CON 00/100 SOLES) SERÁ PAGADO POR **LA COMPRADORA**, SIN INTERESES, EN VEINTE (20) CUOTAS MENSUALES, EL ÚLTIMO DÍA DE CADA MES, SIENDO QUE LA PRIMERA CUOTA SE DEBERÁ PAGAR A FAVOR DE **LOS VENDEDORES** EL 31 (TREINTA Y UNO) DE ENERO DEL 2023 (DOS MIL VEINTITRES), MEDIANTE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA EN LA CUENTA DE AHORROS BCP SOLES Nº 19339918700017, CCI N° 00219313991870001714 DE TITULARIDAD DE DON **MIGUEL ANGEL MORALES MORALES**, IDENTIFICADO CON D.N.I. 07871493. ==================================================================

DE INCUMPLIR CON EL PAGO OPORTUNO DE DOS (2) O MÁS CUOTAS, CONSECUTIVAS O NO, **LA COMPRADORA** PAGARÁ A **LOS VENDEDORES** LOS MÁXIMOS INTERESES MORATORIOS PERMITIDOS POR EL BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ. ===============================================================================

**SEXTO.-** SE DEJA CONSTANCIA QUE EL PRECIO DE CADA UNA DE LAS DOS UNIDADES INMOBILIARIAS, MATERIA DE ESTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, CORRESPONDE: ===================================================

**1. S/ 300,000.00** (TRESCIENTOS MIL CON 00/100 SOLES) AL **DEPARTAMENTO N° 1103 – DÉCIMO PRIMER PISO**, INSCRITO EN LA PARTIDA 13561277 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA; Y ===================

**2. S/ 60,000.00** (SESENTA MIL CON 00/100 SOLES) AL **ESTACIONAMIENTO CON DEPÓSITO N° 62 - SÓTANO**,INSCRITO EN LA PARTIDA 13387947 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA ==============================

**SÉTIMO.-** **LA COMPRADORA** DECLARA DE MANERA EXPRESA QUE EL ORIGEN DE LOS FONDOS CON LOS QUE, FINALMENTE, PAGARÁN EL ÍNTEGRO DEL PRECIO DE VENTA DE **EL INMUEBLE** ES LÍCITO, LIBERANDO DE TODA RESPONSABILIDAD A **LOS VENDEDORES** RESPECTO DEL ORIGEN DE LOS MISMOS. ===========================

**OCTAVO.-** A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE GENERE ESTA MINUTA, **LOS VENDEDORES** MINISTRAN POSESIÓN A **LA COMPRADORA** DE LAS DOS UNIDADES INMOBILIARIAS MATERIA DE ESTE CONTRATO. =============

**LOS VENDEDORES** ASUMEN EL COMPROMISO DE PINTAR **EL INMUEBLE** Y DE CAMBIAR EL PISO. ==================

**NOVENO.-** LAS DOS UNIDADES INMOBILIARIAS SE VENDEN AD-CORPUS, O SEA POR UN PRECIO FIJO Y DETERMINADO, DE TAL FORMA QUE SI LAS DOS UNIDADES INMOBILIARIAS TIENEN UNA EXTENSIÓN MAYOR O MENOR DE LAS INDICADAS EN SUS PARTIDAS REGISTRALES AMBAS PARTES CONTRATANTES SE HACEN DE ELLO MUTUA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN. ============================================================================

**DÉCIMO.-** EN LA VENTA NO SOLAMENTE SE COMPRENDE EL ÁREA, SUS USOS, ENTRADAS, SALIDAS SERVIDUMBRES, AIRES, PORCENTAJE DE BIENES COMUNES Y EN GENERAL TODO CUANTO DE HECHO Y/O POR DERECHO CORRESPONDA A LAS DOS UNIDADES INMOBILIARIAS, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA. =====================

**DÉCIMO PRIMERO.-** **LOS VENDEDORES** DECLARAN QUE SOBRE LAS DOS UNIDADES INMOBILIARIAS QUE ENAJENAN, CON LA ÚNICA EXCEPCIÓN DE LA HIPOTECA A FAVOR DEL SCOTIABANK NO PESA NINGÚN GRAVAMEN, CARGO, EMBARGO, USUFRUCTO, HIPOTECA, MEDIDA CAUTELAR, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL ALGUNA, COMPROMETIÉNDOSE EN TODO CASO AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN CON ARREGLO A LEY. ======================================

**DÉCIMO SEGUNDO.-** CONFORME A LA NORMATIVIDAD VIGENTE **LA COMPRADORA** ASUME LA OBLIGACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DE LAS DOS UNIDADES INMOBILIARIAS A PARTIR DEL 1° (UNO) DE ENERO DEL 2023 (DOS MIL VEINTITRES). CON RELACIÓN A LOS ARBITRIOS MUNICIPALES SERÁN DE CUENTA DE **LOS VENDEDORES** HASTA LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA. =====================================================================

**DÉCIMO TERCERO.- LA COMPRADORA** DECLARAN EXPRESAMENTE QUE SE SOMETEN AL REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN DEL EDIFICIO DEL QUE FORMA PARTE **EL INMUEBLE**, OBLIGÁNDOSE A RESPETAR LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE DE ÉL EMANEN. ==========================

**DÉCIMO CUARTO.-** TODOS LOS GASTOS QUE OCASIONE EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDIENTE A LA PRESENTE MINUTA, ASÍ COMO EL IMPUESTO DE ALCABALA, LAS TASAS DE INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO ANTE EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA Y, LOS GASTOS NOTARIALES QUE IRROGUE UNA COPIA (FOTOCOPIA) DEL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA PARA ENTREGARLE A **LOS VENDEDORES** SERÁN DE CUENTA Y COSTO DE **LA COMPRADORA**. ===================================

**DÉCIMO QUINTO.-** PARA EFECTOS DE CUALQUIER CONTROVERSIA QUE SE GENERE CON MOTIVO DE LA CELEBRACIÓN Y/O EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES QUEDAN OBLIGADAS A SOMETERSE A LA COMPETENCIA TERRITORIAL DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DEL CERCADO DE LIMA. =========================

**DÉCIMO SEXTO.-** PARA LA VALIDEZ Y CONFORMIDAD DE TODAS LAS COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES ENTRE LAS PARTES, CON MOTIVO DE LA CELEBRACIÓN Y/O EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, ÉSTAS SEÑALAN COMO SUS RESPECTIVOS DOMICILIOS LOS INDICADOS POR ÉSTAS EN LA INTRODUCCIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO. ===================================================================================

EL CAMBIO DE DOMICILIO DE CUALQUIERA DE LAS PARTES SURTIRÁ EFECTO DESDE LA FECHA DE COMUNICACIÓN DE DICHO CAMBIO DE DOMICILIO A LA OTRA PARTE, VÍA CARTA NOTARIAL.  =================================

**DÉCIMO SEXTO.-** PARA TODO LO NO PREVISTO POR LAS PARTES CONTRATANTES EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, ÉSTAS SE SOMETEN A LO EXPRESAMENTE ESTABLECIDO POR EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS PERTINENTES QUE RESULTEN APLICABLES.===========================================================

**PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.-** EN GARANTÍA DEL PAGO DEL SALDO DE PRECIO DE **S/ 60,000.00** (SESENTA MIL CON 00/100 SOLES) REFERIDO EN EL NUMERAL 3) DE LA CLÁUSULA QUINTA, SE CONSTITUYE **HIPOTECA** A FAVOR DE **LOS VENDEDORES** HASTA POR LA SUMA DE **S/ 75,000.00** (SETENTA Y CINCO MIL CON 00/100 SOLES) SOBRE EL ESTACIONAMIENTO CON DEPÓSITO N° 62 - SÓTANO,MÓDULO I, CALLE SAN MARTÍN DE PORRES N° 148, URBANIZACIÓN MIRAMAR, DISTRITO DE SAN MIGUEL, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA 13387947 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. ===================================

AGREGUE USTED, SEÑOR NOTARIO, LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LEY Y CURSE LOS PARTES CORRESPONDIENTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO. ===================================================================================

LIMA, 01 (UNO) DE DICIEMBRE DEL 2022 (DOS MIL VEINTIDOS). ============================================

UNA FIRMA ILEGIBLE. MIGUEL ANGEL MORALES MORALES. D.N.I. 07871493 ==================================

UNA FIRMA ILEGIBLE. ELIZABETH ZAHEDI LARA MILJANOVICH. D.N.I. 07449941 ===============================

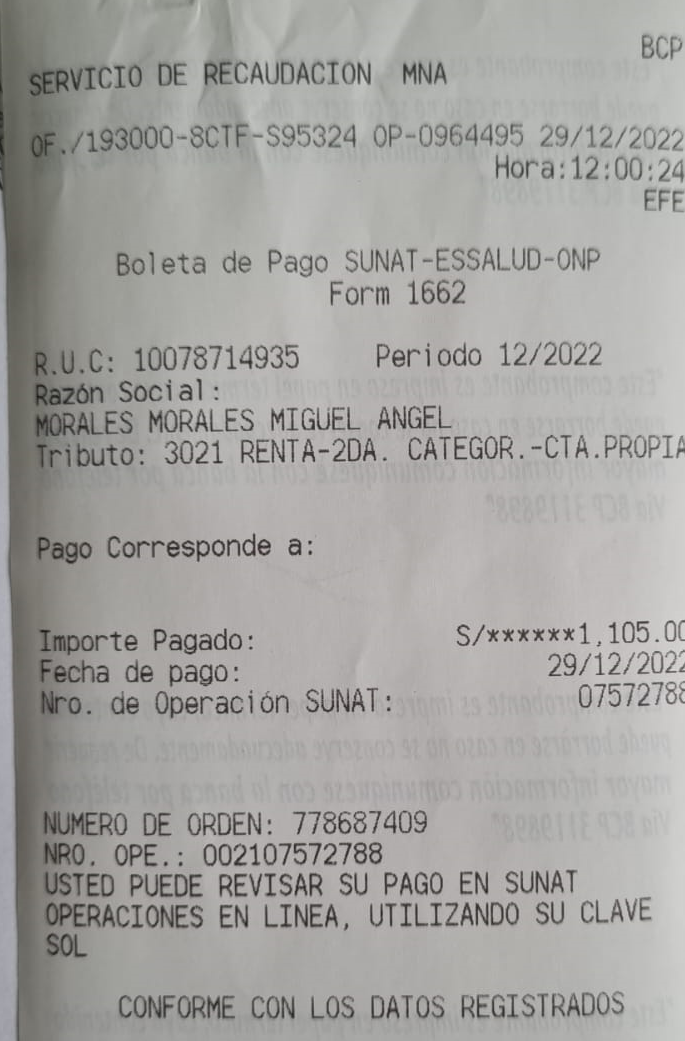
UNA FIRMA ILEGIBLE. FREDDY HUMBERTO SOTOMAYOR IZAGUIRRE. D.N.I. 07581136. ==========================

UNA FIRMA ILEGIBLE. OFELIA BEATRIZ ESPINOZA DE LA CRUZ D.N.I. 08081821. == =======================

AUTORIZA LA MINUTA: JAIME ZEA MOSTAJO. ABOGADO . C.A.L. 10141. ========================================

**INSERTO**.- COMUNICACION DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA POR ENAJENACION DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE EL MISMO. BASE LEGAL: LITERAL B.1 DEL NUMERAL 1) DEL ARTICULO 53° B DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE IMPUESTO A LA RENTA. **I.- IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE**. PERSONA NATURAL: =. SOCIEDAD CONYUGAL: X. SUCESION INDIVISA: =. APELLIDOS Y NOMBRES: MORALES MORALES MIGUEL ANGEL.- NUMERO DE RUC : =. TIPO DE DOCUMENTO: DNI. NUMERO DE DOCUMENTO: 07871493. CONYUGE (SOLO EN EL CASO EN QUE TAMPOCO SE ENCUENTRE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEL IMPUESTO). APELLIDOS Y NOMBRES: ELIZABETH ZAHEDI LARA MILJANOVICH. NUMERO DE RUC: =. TIPO DE DOCUMENTO: =. NUMERO DE DOCUMENTO: 07449941. **II.- DATOS DEL REPRESENTANTE**. APELLIDOS Y NOMBRES =. TIPO DE DOCUMENTO: =. NUMERO DE DOCUMENTO: =. III.- **DATOS DEL ADQUIRIENTE**. APELLIDOS Y NOMBRES: SOTOMAYOR IZAGUIRRE FREDDY HUMBERTO. NUMERO DE RUC: =. TIPO DE DOCUMENTO: DNI. NUMERO DE DOCUMENTO: 07581136. **IV.- DIRECCION DEL INMUEBLE**. DISTRITO: SAN MIGUEL. PROVINCIA: LIMA.- DEPARTAMENTO LIMA.- DIRECCION: DPTO. 1103 CALLE SAN MARTIN DE PORRES N° 150. INMUEBLE EN COPROPIEDAD: SI: =. NO: X. **V.- DE LA ENAJENACION**. VALOR DE VENTA: 300,000.00. MONEDA: SOLES. FECHA 01/12/2022. COSTO COMPUTABLE: 182,000.00. MONEDA: SOLES. **VI.-** MOTIVO PARA NO ESTAR SUJETO AL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA. LA GANANCIA DE CAPITAL PROVENIENTE DE LA ENAJENACION CONSTITUYE RENTA TERCERA. =. EL INMUEBLE ENAJENADO ES CASA HABITACION DEL ENAJENANTE. X. NO EXISTE IMPUESTO A PAGAR. =. LA PRESENTE COMUNICACION TIENE CARACTER DE DECLARACION JURADA. = APELLIDOS Y NOMBRES ENAJENANTE O REPRESENTANTE LEGAL: MORALES MORALES MIGUEL ANGEL/ LARA MILJANOVICH ELIZABETH ZAHEDI. DOS FIRMAS ILEGIBLES. FECHA: 29/12/2022. TABLA 1. TIPO DE DOCUMENTO: 1. D.N.I./L.E. 4. CARNE DE EXTRANJERIA. 5. PASAPORTE. A. CEDULA DIPLOMATICA. ==

**INSERTO: CONSTANCIA DE PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA** ============================================



**C O N C L U S I O N.** ================================================================================

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE ADVIRTIO A LOS OTORGANTES SOBRE SUS EFECTOS LEGALES Y SE INSTRUYERON DE SU OBJETO POR LA LECTURA QUE DE TODO EL HICIERON, AFIRMANDOSE Y RATIFICANDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO SIN MODIFICACION ALGUNA. ================================================

**CONSTANCIA**: DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO LEGISLATIVO Nº 776, MODIFICADO POR LA LEY 27616, LOS OTORGANTES A SOLICITUD DEL NOTARIO, ACREDITAN EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS INMUEBLES MATERIA DE ESTE INSTRUMENTO Y EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA, MEDIANTE COMPROBANTES POR ELLOS PRESENTADOS. DE LO QUE DOY FE. =====================

LOS OTORGANTES DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTAN PARA ACREDITAR EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA, CORRESPONDEN A LOS INMUEBLES MATERIA DE LA COMPRA-VENTA. ====================================================================

**DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1106:** YO EL NOTARIO DEJO CONSTANCIA DE HABER CUMPLIDO CON LA SÉTIMA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA Y MODIFICATORIA DEL D.LEG. 1106, DECRETO LEGISLATIVO DE LUCHA EFICAZ CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS RELACIONADOS A LA MINERÍA ILEGAL Y CRIMEN ORGANIZADO, QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 59º INCISO K DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO Nº 1049. EN TAL SENTIDO LOS OTORGANTES DEL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO DECLARAN BAJO JURAMENTO Y BAJO SU RESPONSABILIDAD QUE EL ORIGEN DE LOS BIENES QUE SE TRANSFIERE NO TIENE RELACIÓN ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS, ESPECIALMENTE LO CONCERNIENTE A LA MINERÍA ILEGAL U OTRAS FORMAS DE CRIMEN ORGANIZADO, SIENDO SU ORIGEN LICITO, EN EL ACTO QUE POR LA PRESENTE SE FORMALIZA. ================

CONSTANCIA: EN ESTE ACTO, LOS COMPRADORES MANIFIESTAN QUE ENTREGAN A LOS VENDEDORES LA SUMA DE S/ 105,000.00 (CIENTO CINCO MIL CON 00/100 SOLES), MEDIANTE DOS CHEQUES DE GERENCIA DE SERIE N° 15266401 7 002 193 0000000222 10, LA SUMA DE S/ 95,000.00 (NOVENTA Y CINCO MIL CON 00/100 SOLES) GIRADO A NOMBRE DE MORALES MORALES MIGUEL ANGEL; A CARGO DEL BANCO DE CREDITO DEL PERU, CON FECHA 28/12/2022; Y SERIE N° 15266402 5 002 193 0000000222 10, LA SUMA DE S/ 10,000.00 (DIEZ MIL CON 00/100 SOLES), GIRADO A NOMBRE DE MORALES MORALES MIGUEL ANGEL; A CARGO DEL BANCO DE CREDITO DEL PERU, CON FECHA 28/12/2022; CANTIDAD QUE SUMADA A LOS S/ 195,000.00 (CINCO MIL CON 00/100 SOLES) ENTREGADOS CON ANTERIORIDAD, HACEN EL TOTAL DE S/ 300,000.00 (TRESCIENTOS MIL CON 00/100 SOLES), LOS VENDEDORES A SU VEZ DECLARAN QUE CON LA ENTREGA DE DICHOS TITULOS-VALORES TIENEN POR PRODUCIDO LOS PAGOS DESCRITOS EN LA CLAUSULA QUINTA, NUMERALES 1, 2, 3 Y 4 CON EFECTOS CANCELATORIOS. ================

LA INFORMACIÓN RESPECTO AL MEDIO DE PAGO EMPLEADO EN EL PRESENTE ACTO JURÍDICO ES EL SIGUIENTE: EL MONTO TOTAL DE LA OPERACIÓN ES DE S/ 360,000.00 (TRESCIENTOS SESENTA MIL CON 00/100 SOLES), EL VALOR DE PAGO ASCIENDE A S/ 300,000.00 (TRESCIENTOS MIL Y 00/100 SOLES); PAGADOS MEDIANTE CUATRO CHEQUES DE GERENCIA CON LA CLÁUSULA DE NO NEGOCIABLE **1)** SERIE N° 15272102 3 002 193 0000000222 10, LA SUMA DE S/ 5,000.00 (CINCO MIL CON 00/100 SOLES), GIRADO A NOMBRE DE MORALES MORALES MIGUEL ANGEL; A CARGO DEL BANCO DE CREDITO DEL PERU, CON FECHA 01/12/2022; **2)** SERIE N° 15272115 5 002 193 0000000222 10, LA SUMA DE S/ 190,000.00 (CIENTO NOVENTA MIL CON 00/100 SOLES) GIRADO A NOMBRE DE SCOTIABANK PERU S.A.A.; A CARGO DEL BANCO DE CREDITO DEL PERU, CON FECHA 01/12/2022; **3)** SERIE N° 15266401 7 002 193 0000000222 10, LA SUMA DE S/ 95,000.00 (NOVENTA Y CINCO MIL CON 00/100 SOLES) GIRADO A NOMBRE DE MORALES MORALES MIGUEL ANGEL; A CARGO DEL BANCO DE CREDITO DEL PERU, CON FECHA 28/12/2022; **4)** SERIE N° 15266402 5 002 193 0000000222 10, LA SUMA DE S/ 10,000.00 (DIEZ MIL CON 00/100 SOLES), GIRADO A NOMBRE DE MORALES MORALES MIGUEL ANGEL; A CARGO DEL BANCO DE CREDITO DEL PERU, CON FECHA 28/12/2022; SIENDO EL CÓDIGO DEL MEDIO DE PAGO 007. ================================================

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA CON NUMERO DE SERIE 13769341 Y TERMINA EN LA FOJA CON NUMERO DE SERIE 13769345 VUELTA, DE LO QUE DOY FE. ===========================================

FIRMANDO E IMPRIMIENDO SU HUELLA DACTILAR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EL \_\_\_\_\_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_\_ DE DOS MIL VEINTIDOS.

**MIGUEL ANGEL MORALES MORALES ELIZABETH ZAHEDI LARA MILJANOVICH**

FECHA: FECHA:

**FREDDY HUMBERTO SOTOMAYOR IZAGUIRRE OFELIA BEATRIZ ESPINOZA DE LA CRUZ**

FECHA: FECHA:

**MARIA ELENA LARA MILJANOVICH JAIME ENRIQUE ZEA MOSTAJO**

FECHA: FECHA:

EL PROCESO DE FIRMAS CONCLUYE EL \_\_\_\_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_\_\_\_ DE DOS MIL VEINTIDOS. DOY FE.

* 1. [var.NUE\_FIRMANTES] [var.NUE\_TESTIMONIO]