

SEÑOR NOTARIO:

SÍRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA MINUTA DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE CON RESERVA DE DOMINIO QUE CELEBRAN:

- LA SOCIEDAD **A.I.F. CONTRATISTAS GENERALES SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, CON R.U.C. N° 20494453003, CON DOMICILIO FISCAL EN MANZANA "A" LOTE 6, URBANIZACIÓN JULIO ARBOLEDA, DISTRITO DE CHINCHA ALTA, PROVINCIA DE CHINCHA Y DEPARTAMENTO DE ICA; REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU GERENTE GENERAL DON ISAIAS BLAS LATINEZ GUEROVICH, IDENTIFICADO CON DNI N° 21862051, CON FACULTADES INSCRITAS Y VIGENTES EN LA PARTIDA N° 11013804 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE CHINCHA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "**LA VENDEDORA**" Y DE LA OTRA PARTE;
- LA SOCIEDAD **GOLDEN HABITAT SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, CON R.U.C. N° 20608492659, CON DOMICILIO FISCAL EN CALLE LOS CIRUELOS N° 139, URBANIZACION CAMPO ALEGRE, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA; REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU GERENTE GENERAL DON **KEVIN LEANDRO PAMO ESCALANTE**, IDENTIFICADO CON DNI N° 73171379, CON FACULTADES INSCRITAS Y VIGENTES EN LA PARTIDA N° 11168876 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE ICA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "**LA COMPRADORA**"; EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:

PRIMERA. - ANTECEDENTES:

LA VENDEDORA ES PROPIETARIA DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN EL SECTOR PLAYA / PREDIO LURINCHINCHA SIGNADO COMO MANZANA E LOTE 5, DISTRITO DE CHINCHA BAJA, PROVINCIA DE CHINCHA Y DEPARTAMENTO DE ICA; CON UN **ÁREA: 1,000 M2** EL CUAL CORRE INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 11054201 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE CHINCHA.

EN ADELANTE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SE DENOMINARÁN SIMPLEMENTE "**EL INMUEBLE**".

EL INMUEBLE FUE ADQUIRIDO POR **LA VENDEDORA**, POR DACION EN PAGO QUE OTORGÓ EDIFICACIONES AMERICA S.A.C, A MERITO A LA ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 17/03/2021 ANTE NOTARIO PUBLICO DRA. ROSA ANGELICA NAKASONE DIZAMA.

SEGUNDA. - OBJETO DEL CONTRATO:

EN CONSIDERACIÓN A LOS ANTECEDENTES ANTES EXPUESTOS, POR EL PRESENTE CONTRATO, **LA VENDEDORA** DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE **LA COMPRADORA** Y ESTOS COMPRAN AD CORPUS **EL INMUEBLE**, COMPRENDIÉNDOSE POR TANTO EN LA VENTA QUE SE EFECTÚA CON TODOS LOS USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS, Y EN GENERAL, TODO POR CUANTO DE HECHO Y/O POR DERECHO CORRESPONDEN A **EL INMUEBLE**, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.

TERCERA. - DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO

EL PRECIO TOTAL POR **EL INMUEBLE**, ASCIENDE A: **US\$ 75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS)**, QUE SE PAGA DE LA FORMA SIGUIENTE:

- 3.1. LA SUMA DE, **US\$ 7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS)**, MONTO QUE SERA CANCELADO EL 19.03.2024 MEDIANTE DEPOSITO A LA CUENTA BANCARIA DE LA VENDEDORA CUENTA CORRIENTE M.E N° 315-8746814-1-82 DEL BANCO DE CREDITO DEL PERU, CUYO VOUCHERS SE SERVIRÁ INSERTAR.
- 3.2. LA SUMA DE, **US\$ 7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS)**, MONTO QUE SERA CANCELADO EL DIA 30.04.2024, MEDIANTE DEPOSITO A LA CUENTA BANCARIA DE LA VENDEDORA CUENTA CORRIENTE M.E N° 315-8746814-1-82 DEL BANCO DE CREDITO DEL PERU.
- 3.3. EL SALDO DE PRECIO POR LA SUMA DE **US\$ 60,000.00 (SESENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** SERÁ PAGADO MEDIANTE DEPOSITOS EN LAS CUENTAS BANCARIAS DE **LA VENDEDORA**, SIN INTERESES, DENTRO DE UN PLAZO DE 36 **MESES**: CON 36 (TREINTA Y SEIS) CUOTAS MENSUALES CONFORME A EL CRONOGRAMA DE PAGOS ES EL SIGUIENTE:

N° DE CUOTA	FECHA DE PAGO	MONTO S/.
1	30.05.2024	\$1666.67
2	30.06.2024	\$1666.67
3	30.07.2024	\$1666.67
4	30.08.2024	\$1666.67
5	30.09.2024	\$1666.67
6	30.10.2024	\$1666.67
7	30.11.2024	\$1666.67
8	30.12.2024	\$1666.67
9	30.01.2025	\$1666.67
10	28.02.2025	\$1666.67
11	30.03.2025	\$1666.67
12	30.04.2025	\$1666.67
13	30.05.2025	\$1666.67
14	30.06.2025	\$1666.67
15	30.07.2025	\$1666.67
16	30.08.2025	\$1666.67
17	30.09.2025	\$1666.67
18	30.10.2025	\$1666.67
19	30.11.2025	\$1666.67
20	30.12.2025	\$1666.67
21	30.01.2026	\$1666.67
22	28.02.2026	\$1666.67
23	30.03.2026	\$1666.67
24	30.04.2026	\$1666.67
25	30.05.2026	\$1666.67
26	30.06.2026	\$1666.67
27	30.07.2026	\$1666.67
28	30.08.2026	\$1666.67
29	30.09.2026	\$1666.67
30	30.10.2026	\$1666.67
31	30.11.2026	\$1666.67
32	30.12.2026	\$1666.67
33	30.01.2027	\$1666.67
34	28.02.2027	\$1666.67
35	30.03.2027	\$1666.67
36	30.04.2027	\$1666.55
TOTAL		\$60,000.00

LAS PARTES PACTAN QUE **EL COMPRADOR** DEBERÁ CUMPLIR CON CANCELAR CADA CUOTA EN EL DIA ESTABLECIDO EN EL CRONOGRAMA PRECEDENTE.

AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE EL PRESENTE ACTO JURÍDICO ESTÁ SUJETO A **PACTO DE RESERVA DE DOMINIO**; ASIMISMO, “**LAS PARTES**” ACUERDAN QUE **EL COMPRADOR ADQUIRIRÁ AUTOMÁTICAMENTE EL DERECHO A LA PROPIEDAD** DEL BIEN MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO CON EL PAGO TOTAL DEL IMPORTE DEL PRECIO CONVENIDO, ES DECIR EL SALDO DE PAGO PENDIENTE QUE SE ESPECIFICA EN ESTA CLAUSULA.

CUARTA. - CARGAS Y GRAVÁMENES:

LA VENDEDORA DECLARA QUE SOBRE **EL INMUEBLE** NO PESA NINGÚN EMBARGO, CARGA, GRAVAMEN, NI MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL Y EN GENERAL DE TODO ACTO O CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDA, PRIVE O LIMITE LA LIBRE DISPONIBILIDAD Y/O EL DERECHO DE PROPIEDAD, POSESIÓN O USO DEL BIEN, OBLIGÁNDOSE EN TODO CASO AL SANEAMIENTO DE LEY.

LA VENDEDORA SE OBLIGA A SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS QUE SEAN NECESARIOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN SUNARP DE LA PRESENTE COMPRA VENTA A FAVOR DE **LA COMPRADORA**, EN CUYO CASO, LE CORRESPONDERÁ A ESTA ÚLTIMA, EFECTUAR LOS PAGOS DE LOS DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES CORRESPONDIENTES.

QUINTA. - EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES:

LAS PARTES DECLARAN QUE **EL INMUEBLE**, QUE SE VENDEN Y EL PRECIO PACTADO EXISTE JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA Y, POR TANTO, SI HUBIERE ALGUNA DIFERENCIA DE MÁS O DE MENOS QUE ACTUALMENTE NO PERCIBAN, SE HACEN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A TODA ACCIÓN, EXCEPCIÓN Y PLAZOS QUE PUEDAN INTERPONER PARA INVALIDAR LOS EFECTOS LEGALES DE ESTA COMPRAVENTA, TODA VEZ QUE LA MISMA SE REALIZA EN FORMA DEFINITIVA Y CONFORME A LO ANTES EXPUESTO.

SEXTA. - TRIBUTOS:

LA VENDEDORA DECLARA QUE A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA ESTARÁ AL DÍA EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y MUNICIPALES RESPECTO DEL INMUEBLE MATERIA DE TRANSFERENCIA, ASIMISMO SE OBLIGA AL MOMENTO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA A ENTREGAR A **LA COMPRADORA** LOS ULTIMOS RECIBOS DE ENERGIA ELECTRICA, PAGO DE CANON DE AGUA, Y DEMAS SERVICIOS DEBIDAMENTE CANCELADOS, ADEMÁS DEL ORIGINAL O COPIA LEGALIZADA DEL HR, PR Y COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO DE LA PRESENTE MINUTA.

EN CASO CORRESPONDA:

- i. EL IMPUESTO DE ALCABALA QUE GRAVA LA TRANSFERENCIA DEL **INMUEBLE**, MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, SERÁ ASUMIDO POR **LA COMPRADORA** CONFORME A LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL.
- ii. EL IMPUESTO A LA RENTA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA SERÁ ASUMIDO POR **LA VENDEDORA** CONFORME A LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA

DE IGUAL FORMA **LA VENDEDORA** DECLARA QUE SE HA CANCELADO LO REFERIDO AL IMPUESTO PREDIAL PARA EL AÑO EN CURSO, DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL DECRETO LEGISLATIVO N° 776, LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL, DEBIENDO **LA VENDEDORA** REALIZAR EL DESCARGO Y **LA COMPRADORA** REALIZAR EL CARGO DE LAS PROPIEDADES ANTE LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE.

SETIMA. - DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE

LA VENDEDORA ENTREGARÁN EL INMUEBLE A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA.

OCTAVA: LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

PARA CUALQUIER LITIGIO Y CONTROVERSA RESULTANTE DE ESTE CONTRATO O RELATIVO A ÉSTE, SU INTERPRETACIÓN, EJECUCIÓN, VALIDEZ Y EFICACIA, LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUECES DEL DISTRITO JUDICIAL DE CHINCHA, SEGÚN LAS NORMAS DEL CODIGO CIVIL PERUANO Y DEMÁS LEYES APLICABLES.

NOVENA. - APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

EN TODO LO NO PREVISTO POR LAS PARTES EN EL PRESENTE CONTRATO, QUEDA PLENAMENTE ESTABLECIDO, QUE SERÁN DE APLICACIÓN, EN FORMA SUPLETORIA, LAS NORMAS CONTENIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE Y DEMÁS LEGISLACIÓN CONEXA, CONCORDANTE, O QUE RESULTARE PERTINENTE, DE SER EL CASO.

DÉCIMA. - DE LOS GASTOS:

TODOS LOS GASTOS, DERECHOS Y DEMÁS CONTRIBUCIONES QUE SE DERIVEN DE LA PRESENTE MINUTA Y SU ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA, ASÍ COMO DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL, SON DE CARGO Y CUENTA EXCLUSIVA DE LA COMPRADORA.

SÍRVASE USTED, SEÑOR NOTARIO PÚBLICO, INSERTAR LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LEY, OTORGAR LA FE DE ENTREGA Y CURSAR LOS PARTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RESPECTIVO, PARA LA CORRESPONDIENTE INSCRIPCIÓN.

CHINCHA ALTA, 19 DE MARZO DEL 2024.

**A.I.F. CONTRATISTAS GENERALES S.A.C
ISAIAS BLAS LATINEZ GUEROVICH
GERENTE
LA VENDEDORA**

**GOLDEN HABITAT SOCIEDAD ANONIMA CERRADA
KEVIN LEANDRO PAMO ESCALANTE
GERENTE
LA COMPRADORA**