**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. Nº 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 Nº 21862051, CON FACULTADES INSCRITAS Y VIGENTES EN LA PARTIDA Nº 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. Nº 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 Nº 73171379, CON FACULTADES INSCRITAS Y VIGENTES EN LA PARTIDA Nº 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:**

* 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.
  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. 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:

1. EL IMPUESTO DE ALCABALA QUE GRAVA LA TRANSFERENCIA D**EL INMUEBLE**, MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, SERÁ ASUMIDO POR **LA COMPRADORA** CONFORME A LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL**.**
2. 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 Nº 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 CONTROVERSIA RESULTANTE DE ESTE CONTRATO O RELATIVO A ÉSTE, SU INTERPRETACIÓN, EJECUCIÓN, VALIDEZ Y EFICACIA, LAS PARTES SE SOMENTEN 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**