

3/64

Mario Gino Benvenuto Murguía

ABOGADO NOTARIO DE LIMA



TESTIMONIO

ESCRITURA: 000298
MINUTA: 000092

K: 009749

COMPRA VENTA
QUE OTORGAN

GREGORIA MENDOZA MENDOZA Y EDWIN RAMOS YANAVILCA

A FAVOR DE

INMOBILIARIA ECOLOGICA LA RAYA SOCIEDAD ANONIMA

REPRESENTADOS POR

MAX ENRIQUE PACHECO ACERO Y PATRICIA YOLANDA ARTEAGA SALAS

INTRODUCCION =====
EN LA CIUDAD DE LIMA AL VEINTISIETE DE ENERO DEL DOS MIL ONCE, ANTE MI; MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA, NOTARIO DE ESTA CAPITAL. =====

COMPARECEN: =====
GREGORIA MENDOZA MENDOZA, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO CON **EDWIN RAMOS YANAVILCA**, DE OCUPACIÓN: AGRICULTORA Y DOMICILIAR EN VILLA JARDIN MZ G, LOTE 1, DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS OLLEROS, PROVINCIA DE HUAROCHIRI Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 16131388, QUIEN PROCEDE POR DERECHO PROPIO. =====

EDWIN RAMOS YANAVILCA, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADA CON **GREGORIA MENDOZA MENDOZA**, DE OCUPACIÓN: AGRICULTOR Y DOMICILIAR EN VILLA JARDIN MZ G, LOTE 1, DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS OLLEROS PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 16131201, QUIEN PROCEDE POR DERECHO PROPIO. =====

MAX ENRIQUE PACHECO ACERO, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION: ABOGADO Y DOMICILIAR EN ANTONIO ENCINAS N° 225, DEPARTAMENTO 101, URBANIZACION COVIMA, DISTRITO DE LA MOLINA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07610389, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE **INMOBILIARIA ECOLOGICA LA RAYA SOCIEDAD ANONIMA**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE 20536145312, CUYAS FACULTADES CONSTAN EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12475617 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

PATRICIA YOLANDA ARTEAGA SALAS, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, DE PROFESION: ADMINISTRADORA DE EMPRESAS Y DOMICILIAR EN ANTONIO ENCINAS NUMERO 225, DEPARTAMENTO 101, URBANIZACION COVIMA, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 10001771, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE **INMOBILIARIA ECOLOGICA LA RAYA SOCIEDAD ANONIMA**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE 20536145312, CUYAS FACULTADES CONSTAN EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12475617 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA ORLC. =====

Mario Gino Benvenuto Murguía
ABOGADO NOTARIO DE LIMA

Mario Gino Benvenuto Murguía

ABOGADO NOTARIO DE LIMA

TESTIMONIO

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 DE LO QUE DOY FE; Y ME ENTREGARON UNA MINUTA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO BAJO EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: =====

MINUTA: =====

SEÑOR NOTARIO: =====

SIRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS, UNA POR LA CUAL CONSTE LA **COMPRA- VENTA** QUE CELEBRAN: =====

GREGORIA MENDOZA MENDOZA, CON DNI N° 16131388, AGRICULTORA, CASADA CON **EDWIN RAMOS YANAVILCA**, CON DNI N° 16131201, AGRICULTOR, AMBOS CON DOMICILIO COMÚN EN VILLA JARDÍN MZ. "G" LOTE 01, DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS OLLEROS, PROVINCIA DE HUAROCHIRÍ, DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIENES EN ADELANTE SE LES DENOMINARÁ **LOS VENDEDORES**, "**INMOBILIARIA ECOLÓGICA LA RAYA S.A.**", EN ADELANTE **LA COMPRADORA**, INSCRITA EN LA PARTIDA N° 12475617 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA ORLC DE LA SUNARP, CON RUC N° 20536145312, CON DOMICILIO EN ANTONIO ENCINAS N° 225, DPTO 101 URB COVIMA, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA DE LIMA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO **MAX ENRIQUE PACHECO ACERO** IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 07610389, PERUANO, ABOGADO, CASADO Y POR SU GERENTE GENERAL **PATRICIA YOLANDA ARTEAGA SALAS**, PERUANA, IDENTIFICADA CON DNI N° 10001771, SOLTERA, ADMINISTRADORA DE EMPRESAS; =====

CONFORME A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: =====

PRIMERO: ANTECEDENTES =====

"**LOS VENDEDORES**" DECLARA SER PROPIETARIO DE UN TERRENO DE 10.00 HAS. (DIEZ PUNTO CERO HECTÁREAS), UBICADO EN LA QUEBRADA DE TINAJAS, CERRO GOLONDRINA, MURALLA DE CIENEGUILLA, DISTRITO DE PACHACÁMAC, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, PORCIÓN DE TERRENO QUE FORMA PARTE DE UN ÁREA MAYOR INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11069102 A NOMBRE DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA. =====

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO =====

POR EL PRESENTE CONTRATO "**LOS VENDEDORES**" DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE "**LOS COMPRADORES**", EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, COMPRENDIÉNDOSE TAMBIÉN, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS Y TODO CUANTO POR HECHO Y DERECHO LE CORRESPONDA SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA. =====

EL TERRENO EN VENTA TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS: =====

POR EL NORTE: COLINDA CON EL TERRENO DEL SR. JOHN HUAPAYA BLAS EN LÍNEA RECTA DE UN 01 TRAMO QUE MIDE TRAMO 1-2 CON 856.44 ML. (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS LINEALES), DE LONGITUD RESPECTIVAMENTE. =====

POR EL SUR: COLINDA CON TERRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CÚCUYA EN LÍNEA QUEBRADA DE 04 TRAMOS QUE MIDEN: TRAMO 3-4 CON 179.99 ML. (CIENTO SETENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS LINEALES), TRAMO 4-5 CON 198.02 ML. (CIENTO NOVENTA Y OCHO PUNTO CERO DOS METROS LINEALES) TRAMO 5-6 CON 168.26 ML.(CIENTO SESENTA Y OCHO PUNTO VEINTISEIS METROS LINEALES), TRAMO 6-7 CON 174.77 ML.(CIENTO SETENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y SIETE METROS LINEALES), DE LONGITUD RESPECTIVAMENTE. =====

POR EL ESTE: COLINDA CON TERRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CÚCUYA EN LÍNEA RECTA EN 01 TRAMO QUE MIDE: TRAMO 2-3 CON 223.81 ML. (DOSCIENTOS VEINTITRES PUNTO OCHENTA Y UN METROS LINEALES), DE LONGITUD. =====

POR EL OESTE: COLINDA CON TERRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CÚCUYA EN LÍNEA QUEBRADA DE 02 TRAMOS QUE MIDEN: TRAMO 7-8 CON 386.80 ML. (TRECIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA METROS LINEALES) Y TRAMO 8-1 CON 60.81 ML (SESENTA PUNTO OCHENTA Y UN METROS LINEALES), DE LONGITUD RESPECTIVAMENTE. =====
PERÍMETRO: 2,248.90 ML. (DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA METROS LINEALES) =====

Av. Juan de Arona N° 545 Altura Cdra. 31 de la Av. Arequipa – San Isidro
Central: 719 – 1667 / 719 – 1668 / 719 – 1669 / Telefax.: 717 – 1031
www.notariabenvenuto.com / e-mail: notario@notariabenvenuto.com

Mario Gino Benvenuto Murguía
ABOGADO NOTARIO DE LIMA

Mario Gino Benvenuto Murguía

ABOGADO NOTARIO DE LIMA

TESTIMONIO

TERCERO: PRECIO

EL PRECIO DE VENTA PACTADO POR EL TERRENO INDICADO EN LA CLÁUSULA PRIMERA ES A RAZÓN DE US \$ 1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), POR CADA HECTÁREA, POR 10.00 HAS. (DIEZ PUNTO Y CERO HECTÁREAS), HACIENDO UN TOTAL DE US \$ 15,000.00 (QUINCE MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS).

CUARTA: FORMA DE PAGO

"LOS VENDEDORES" Y "LOS COMPRADORES" CONVIENEN EN LA SIGUIENTE FÓRMULA DE PAGO: LOS PAGOS SERÁN MENSUALES, SE EFECTUARÁN A RAZÓN DE 24 CUOTAS DE US \$ 250.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS); Y 12 CUOTAS DE US \$ 750.00 (SETECIENTOS CINCUENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS). EL PAGO DE LA PRIMERA CUOTA INDICADA ANTERIORMENTE, SE EFECTUARÁ CONTRA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRA VENTA ORIGINE.

QUINTA: RECIPROCIDAD

"LOS VENDEDORES" Y "LOS COMPRADORES" DECLARAN QUE EXISTE UNA JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA ENTRE EL PRECIO DE VENTA PACTADO Y LOS INMUEBLES MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO. EN CASO DE SUSCITARSE ALGUNA DIFERENCIA POSTERIOR A LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE CONTRATO DE COMPRA VENTA, AMBAS PARTES HACEN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN, EN CONSECUENCIA, LA VENTA DEL PRESENTE INMUEBLE SE REALIZA AD-CORPUS, ESTO ES POR UN TODO EN SU CONJUNTO Y POR UN PRECIO DETERMINADO Y CIERTO, RENUNCIANDO AMBAS PARTES CONTRATANTES A LA POSIBILIDAD DE INTERPONER LAS ACCIONES Y/O EXCEPCIONES QUE TIENDAN A INVALIDAR O A DEJAR SIN EFECTO EL PRESENTE CONTRATO.

SEXTA: OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO

"LOS VENDEDORES" DECLARA QUE SOBRE EL INMUEBLE QUE SE ENAJENA NO PESA NINGUNA CARGA, GRAVAMEN, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, ACTO O CONTRATO QUE DE CUALQUIER FORMA PUEDA AFECTAR O LIMITAR SU LIBRE DISPOSICIÓN. ADICIONALMENTE "LOS COMPRADORES" ASUMEN TODOS LOS GASTOS QUE IRROGUEN LA FORMALIZACIÓN DE PAGOS MUNICIPALES Y TRIBUTARIOS QUE CONLLEVEN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD COMO ES: PAGO DE IMPUESTOS PREDIALES Y ALCABALA.

SETIMA: FORMALIDAD DEL CONTRATO

EL PRESENTE CONTRATO CONTIENE TODOS LOS ACUERDOS Y ESTIPULACIONES A LOS QUE HAN ARRIBADO "LOS VENDEDORES" Y "LOS COMPRADORES", POR TANTO REEMPLAZA Y PREVALECE SOBRE CUALQUIER NEGOCIACIÓN, OFERTA, ACUERDO, ENTENDIMIENTO O CONVENIO QUE LAS PARTES HAYAN SOSTENIDO, CURSADO O PACTADO SEGÚN SEA EL CASO, CON ANTERIORIDAD A LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO.

OCTAVA: ARBITRAJE

"LOS VENDEDORES" Y "LOS COMPRADORES" CONVIENEN EN NOMBRAR UN ÁRBITRO ÚNICO Y SE PROCEDA AL ARBITRAJE DE CONCIENCIA, DE CONFORMIDAD AL REGLAMENTO Y NORMAS PROCESALES DEL "CENTRO DE ARBITRAJE FINANCIERO INMOBILIARIO" CAFI, Y EN SEGUNDA OPCIÓN LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE NO SER TRAMITADO ANTE EL CENTRO DE ARBITRAJE.

AGREGUE USTED SR. NOTARIO LA INTRODUCCIÓN, INSERTOS DE LEY Y CONCLUSIÓN, COMO TAMBIÉN REMITA LOS PARTES RESPECTIVOS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

LIMA, 15 DE NOVIEMBRE DE 2,010

FIRMADO.- CUATROS FIRMAS ILEGIBLES.-

ABOGADO QUE AUTORIZA.- UN SELLO QUE DICE.- MAX E. PACHECO ACERO.- ABOGADO.- C.AL. 39118.- UNA FIRMA ILEGIBLE.-

CONCLUSION:

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO LOS COMPARECIENTES LE DIERON LECTURA, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMAN Y RATIFICAN EN SU CONTENIDO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER

Mario Gino Benvenuto Murguía
ABOGADO NOTARIO DE LIMA

Mario Gino Benvenuto Murguía

ABOGADO NOTARIO DE LIMA

TESTIMONIO

LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE SE ORIGINAN POR EL PRESENTE INSTRUMENTO Y DECLARANDO RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. =====

DEJO CONSTANCIA DE HABER ADVERTIDO A LOS INTERESADOS DE LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE INSTRUMENTO NOTARIAL. =====

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA DE PAPEL NOTARIAL CON NUMERO DE SERIE B N° 1031378 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE PAPEL NOTARIAL CON NUMERO DE SERIE B N° 1031379 (VUELTA), DE LO QUE DOY FE.=====

FIRMADO: GREGORIA MENDOZA MENDOZA.- UNA HUELLA DIGITAL.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- FIRMÓ EL VEINTISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.- =====

FIRMADO: EDWIN RAMOS YANAVILCA.- UNA HUELLA DIGITAL.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- FIRMÓ EL VEINTISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.- =====

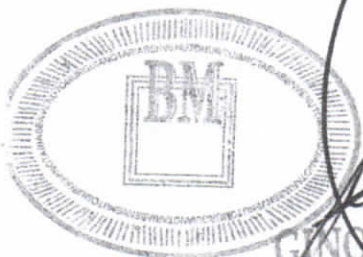
FIRMADO: MAX ENRIQUE PACHECO ACERO.- UNA HUELLA DIGITAL.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- FIRMÓ EL VEINTISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.- =====

FIRMADO: PATRICIA YOLANDA ARTEAGA SALAS.- UNA HUELLA DIGITAL.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- FIRMÓ EL VEINTIOCHO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.- =====

EL PROCESO DE FIRMAS CONCLUYO EL: VEINTIOCHO DE ENERO DEL DOS MIL ONCE.- =====

FIRMADO: DR. MARIO GINO BENVENUTO MURGUIA. ABOGADO - NOTARIO DE LIMA. =====

ES TRANSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN EL REGISTRO CON FECHA VEINTISIETE DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE, DE FOJAS 000928 A FOJAS 000929 (VUELTA), Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DE ACUERDO A LEY EL QUE RUBRICO EN CADA UNA DE SUS HOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO EN LIMA, VEINTIOCHO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE. =====



MARIO GINO BENVENUTO MURGUIA
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA



Mario Gino Benvenuto Murguía
ABOGADO NOTARIO DE LIMA