

5/64

TESTIMONIO

ESCRITURA: 001962
MINUTA: 000834

K: 007913

COMPRA VENTA
QUE OTORGA
JOHN HERNANDEZ HUAPAYA BLAS
A FAVOR DE
INMOBILIARIA ECOLOGICA LA RAYA SOCIEDAD ANONIMA
REPRESENTADO POR

MAX ENRIQUE PACHECO ACERO Y PATRICIA YOLANDA ARTEAGA SALAS

~~~~~

INTRODUCCION =====  
EN LA CIUDAD DE LIMA AL TRECE DE SETIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ, ANTE MI; MARIO GINO BENVENUTO MURGUIA, NOTARIO DE  
ESTA CAPITAL. =====

COMPARECEN: =====  
JOHN HERNANDEZ HUAPAYA BLAS, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, DE  
PROFESION U OCUPACION: COMERCIANTE Y DOMICILIAR EN EL MANZANO SIN NUMERO DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS  
OLLEROS PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD  
NUMERO 07892234, QUIEN PROCEDE POR DERECHO PROPIO. =====

MAX ENRIQUE PACHECO ACERO, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE  
PROFESION U OCUPACION: ABOGADO Y DOMICILIAR EN ANTONIO ENCINAS NUMERO 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, CON CUYAS FACULTADES CONSTAN EN LA  
PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12475617 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y  
CALLAO. =====

PATRICIA YOLANDA ARTEAGA SALAS, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, DE  
PROFESION U OCUPACION: 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  
OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO. =====

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

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

TESTIMONIO

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

MINUTA: =====

SEÑORA NOTARIO: =====

CIRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA EN LA QUE CONSTE LA COMPRA VENTA QUE CELEBRAN: =====

- EL SEÑOR **JOHN HERNANDEZ HUAPAYA BLAS** IDENTIFICADO CON D.N.I. 07892234, DOMICILIADO EN EL MANZANO S/N, DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS OLLEROS, PROVINCIA DE HUAROCHIRÍ, DEPARTAMENTO DE LIMA, EN DELANTE POR LA VENDEDORA: =====

- "**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, DISTIRTO 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: =====

**PRIMERA** - MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA N° 939, OTORGADA ANTE EL DESPACHO NOTARIAL A CARGO DE LA DRA. MARÍA DEL CARMEN CHUQUIURE VALENZUELA, LA VENDEDORA ADQUIRIÓ DE LA **COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA** UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE **39.6331HECTÁREAS**, UBICADAS EN LA ZONA DENOMINADA MURALLA DE CIENEGUILLA, QUEBRADA DE TINAJAS, DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS OLLEROS, PROVINCIA DE HUAROCHIRÍ, DEPARTAMENTO DE LIMA. PARA LOS EFECTOS PARA LOS QUE SE CONTRAE EL PRESENTE CONTRATO, A LA REFERIDA EXTENSIÓN INMOBILIARIA SE LE DENOMINA SÓLO EL **INMUEBLE**. =====

EL INMUEBLE TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS: =====

**NORTE:** COLINDA CON TERRENOS DEL SR. ESTEBAN IGNACIO HUAPAYA BLAS, EN UNA LÍNEA RECTA, TRAMO 4-1 DE 380.010 (TRESCIENTOS OCHENTA PUNTO CERO DIEZ) METROS LINEALES. =====

**SUR:** COLINDA CON TERRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CÚCUYA, EN LÍNEA RECTA: TRAMO 2-3 DE 989.732 (NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PUNTO SETECIENTOS TREINTA Y DOS) METROS LINEALES. =====

**ESTE:** COLINDA CON TERRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CÚCUYA, EN LÍNEA RECTA: TRAMO 3-4 DE 1,129.111 (UN MIL CIENTO VEINTINUEVE PUNTO CIENTO ONCE) METROS LINEALES. =====

**OESTE:** COLINDA CON TERRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CÚCUYA, EN UNA LÍNEA RECTA TRAMO: 1-2 DE 486.866 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS) METROS LINEALES. =====

ASÍ TAMBIÉN EL INMUEBLE TIENE EL SIGUIENTE CUADRO DE DATOS TÉCNICOS: =====

| VERTICE | LADO ==   | DISTANCIA ===== | ANG. INTERNO ===== | ESTE (X) =====     | NORTE (Y) =====      |
|---------|-----------|-----------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| 1 ===== | 1-2 ===== | 486.866 =====   | 89°34'40" =====    | 302,851.0945 ===== | 8'656,434.4368 ===== |
| 2 ===== | 2-3 ===== | 989.732 =====   | 124°12'25" =====   | 303.073.1421 ===== | 8'656.001.1548 ===== |
| 3 ===== | 3-4 ===== | 1,129.111 ===== | 32°56'22" =====    | 304,055.3426 ===== | 8'655.879.2896 ===== |
| 4 ===== | 4-1 ===== | 380.010 =====   | 113°16'33" =====   | 303,190.5488 ===== | 8'656,605.2536 ===== |

ASIMISMO, LA VENDEDORA APARECE DEBIDAMENTE REGISTRADO EN LA MUNICIPALIDAD DE PACHACÁMAC COMO CONTRIBUYENTE N° 928760 DEL IMPUESTO PREDIAL (ANEXO 1) QUE GRAVA LA PROPIEDAD DE EL INMUEBLE, SIENDO QUE POR EL EJERCICIO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2010, CONSTA LA CONSTANCIA DE NO ADEUDO OTORGADO POR LA MUNICIPALIDAD DE PACHACÁMAC (ANEXO 2). =====

**TESTIMONIO**

**SEGUNDA.-** POR EL ACTO JURÍDICO QUE CONSTA POR PRESENTE DOCUMENTO LA **VENDEDORA** DAN EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETÚA A FAVOR DE LA **COMPRADORA** Y ÉSTA ADQUIERE PARA SÍ LA TOTALIDAD DE LA EXTENSIÓN INMOBILIARIA QUE LAS PARTES DENOMINAN COMO **EL INMUEBLE**. =====

EN LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO SE COMPRENDE, ADEMÁS DE LAS ÁREAS Y LINDEROS, SUS AIRES, VUELOS, SERVIDUMBRES, USOS, COSTUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS Y EN GENERAL TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE TOCA Y CORRESPONDE A LA UNIDAD INMOBILIARIA MATERIA DE COMPRAVENTA SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA. =====

**TERCERA.-** EL PRECIO DE COMPRAVENTA PACTADO DE COMÚN ACUERDO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES ES DE S/ 5.233.46 (CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES CON 46/100 NUEVOS SOLES), IMPORTE QUE DECLARA LA **VENDEDORA** HABER RECIBIDO A SU ENTERA SATISFACCIÓN DE PARTE DE LA **COMPRADORA** CON ANTERIORIDAD A LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO. =====

**CUARTA.-** LAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN QUE ENTRE LA UNIDAD INMOBILIARIA MATERIA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA Y EL PRECIO PACTADO EXISTE JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA Y POR TANTO DECLARAN QUE SI HUBIERA ALGUNA DIFERENCIA DE MÁS O DE MENOS QUE AL PRESENTE NO PERCIBAN SE HACEN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A TODA ACCIÓN, EXCEPCIÓN Y PLAZOS QUE PUEDEN INTERPONER PARA INVALIDAR LOS EFECTOS LEGALES DE LOS ACUERDOS QUE CONSTAN EN ESTE DOCUMENTO, TODA VEZ QUE LA TRANSFERENCIA DE CADA PORCIÓN INMOBILIARIA SE REALIZA EN FORMA DEFINITIVA, QUEDANDO ESTABLECIDO QUE SE EFECTÚAN AD-CORPUS. =====

**QUINTA.-** LA **VENDEDORA** DECLARA QUE LA PRESENTE COMPRAVENTA NO SE ENCUENTRA SUPEDITADA A LA OBTENCIÓN DE NINGÚN TIPO DE LICENCIA MUNICIPAL O ADMINISTRATIVA PARA OBRA O NEGOCIO, EN CONSECUENCIA, LA **COMPRADORA** DECLARA CONOCER LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS, ZONIFICACIÓN Y DEMÁS REGLAMENTACIÓN QUE INCIDA EN EL DESARROLLO DEL GIRO EMPRESARIAL PARA EL CUAL LA **COMPRADORA** PRETENDA DESTINAR EL INMUEBLE QUE ADQUIERE POR EL PRESENTE ACTO JURÍDICO QUE CORRESPONDEN AL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE ACTO JURÍDICO. =====

**SEXTA.-** LA **VENDEDORA** DECLARA QUE SE ENCUENTRAN AL DÍA EN EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, ASÍ COMO DE CUALQUIER IMPUESTO MUNICIPAL, ARBITRIOS Y OTRAS CONTRIBUCIONES QUE AFECTEN AL INMUEBLE. ===== NO OBSTANTE ESTA DECLARACIÓN QUEDA ESTABLECIDA ENTRE LAS PARTES QUE EN SU RELACIÓN INTERNA, CORRESPONDE A LA **VENDEDORA** LOS PAGOS DEVENGADOS HASTA LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y EN ADELANTE CORRESPONDE A LA **COMPRADORA**. =====

**SEPTIMA.-** TODOS LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES QUE ORIGINEN ESTE CONTRATO, ASÍ COMO EL IMPUESTO DE ALCABALA SERÁN DE CUENTA Y CARGO EXCLUSIVO DE LA **COMPRADORA**. =====

**OCTAVA.-** LAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN QUE PARA EFECTOS FORMALIZAR LA PRESENTE COMPRA VENTA Y CONCLUIR CON SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL A FAVOR DE LA **COMPRADORA**, SE OBLIGAN A SUSCRIBIR TODO TIPO DE ACTO JURÍDICO O INSTRUMENTO QUE SIRVA PARA ACLARAR Y PERFECCIONAR LA PRESENTE COMPRA VENTA. =====

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LAS CLÁUSULAS DE LEY Y ELEVE A ESCRITURA PÚBLICA LA PRESENTE MINUTA, PASANDO LOS PARTES PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ORLC DE LA SUNARP. =====

LIMA, 09 DE AGOSTO DE 2,010 =====

FIRMADO.- INMOBILIARIA ECOLOGICA LA RAYA S.A.- 10001771.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA ILEGIBLE.- INMOBILIARIA ECOLOGICA LA RAYA S.A.- DNI 07610389.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA ILEGIBLE.- 07892234.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA ILEGIBLE.- =====

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

**CONCLUSION:** =====

**CERTIFICO:** QUE DE CONFORMIDAD CON LA LEY 28194 Y SU REGLAMENTO DECRETO SUPREMO 047-2004-EF, SE DEJA

TESTIMONIO

CONSTANCIA QUE LOS COMPARECIENTES NO EXHIBIERON MEDIO DE PAGO POR EL IMPORTE DE S/. 5,233.46 (CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES Y 46/100 NUEVOS SOLES) AL MOMENTO DE LA SUSCRIPCION DEL PRESENTE INSTRUMENTO. ===  
**CERTIFICO:** QUE DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO PRIMERO DE LA LEY 27616, LEY QUE RESTITUYE RECURSOS A LOS GOBIERNOS LOCALES, DISPOSITIVO QUE MODIFICA LA LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL, HE TENIDO A LA VISTA LOS FORMULARIOS HR Y PU EXPEDIDO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACAMAC Y EL RECIBO DE PAGO DE FECHA 22 DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIEZ, DONDE CONSTA QUE EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO 2010, DEL PREDIO MATERIA DE TRANSFERENCIA SE ENCUENTRA CANCELADO EN SU TOTALIDAD. =====  
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 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° 0757711 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE PAPEL NOTARIAL CON NUMERO DE SERIE B N° 0757712 (VUELTA), DE LO QUE DOY FE. =====  
FIRMADO: JOHN HERNANDEZ HUAPAYA BLAS.- UNA HUELLA DIGITAL.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- FIRMÓ EL CATORCE DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ.- =====  
FIRMADO: MAX ENRIQUE PACHECO ACERO.- UNA HUELLA DIGITAL.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- FIRMÓ EL CATORCE DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ.- =====  
FIRMADO: PATRICIA YOLANDA ARTEAGA SALAS.- UNA HUELLA DIGITAL.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- FIRMÓ EL TRECE DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ.- =====  
EL PROCESO DE FIRMAS CONCLUYO EL: CATORCE DE SETIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ.- =====  
FIRMADO: DR. MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA. ABOGADO - NOTARIO DE LIMA. =====  
ES TRANSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN EL REGISTRO CON FECHA TRECE DIAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ, DE FOJAS 006161 A FOJAS 006162 (VUELTA), Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL SEGUNDO TESTIMONIO, DE ACUERDO A LEY EL QUE RUBRICO EN CADA UNA DE SUS HOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO EN LIMA, VEINTISEIS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL ONCE. =====



**GINO BENVENUTO MURGUÍA**  
ABOGADO  
NOTARIO DE LIMA

