

# Mario Gino Benvenuto Murguía

ABOGADO NOTARIO DE LIMA

5/64



ESCRITURA: 002732  
MINUTA: 001092

TESTIMONIO

K: 008243

COMPRA VENTA  
QUE OTORGA

ESTEBAN IGNACIO 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 **DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ**, ANTE MI; MARIO GINO BENVENUTO MURGUIA, NOTARIO DE ESTA CAPITAL.

COMPARECEN:

**ESTEBAN IGNACIO HUAPAYA BLAS**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, DE OCUPACION CHOFER Y DOMICILIAR EN EL MANZANO SIN NUMERO DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS QLLEROS PROVINCIA DE HUAROCHIRI Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07892419, 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 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, CUYAS FACULTADES CONSTAN EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12475617 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICA 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 LIMA. 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

# Mario Gino Benvenuto Murguía

ABOGADO NOTARIO DE LIMA

## 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: =====

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

- ESTEBAN IGNACIO HUAPAYA BLAS IDENTIFICADO CON D.N.I. 07892419, 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° 937, 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 7.9316 HECTÁREAS, 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 DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CÚCUYA, EN UNA LÍNEA QUEBRADA DE 13 TRAMOS: TRAMO 5-6 DE 23.031 (VEINTITRES PUNTO CERO TREINTA Y UN) METROS, TRAMO 6-7 DE 23.040 (VEINTITRES PUNTO CERO CUARENTA) METROS, TRAMO 7-8 DE 14.859 (CATORCE PUNTO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE) METROS, TRAMO 8-9 DE 22.604 (VEINTIDOS PUNTO SEISCIENTOS CUATRO) METROS, TRAMO 9-10 DE 12.980 (DOCE PUNTO NOVECIENTOS OCHENTA) METROS, TRAMO 10-11 DE 29.122 (VEINTINUEVE PUNTO CIENTO VEINTIDOS) METROS, TRAMO 11-12 DE 13.644 (TRECE PUNTO SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO), TRAMO 12-13 DE 15.867 (QUINCE PUNTO OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE) METROS, TRAMO 13-14 DE 34.184 (TREINTA Y CUATRO PUNTO CIENTO OCHENTA Y CUATRO) METROS, TRAMO 14-15 DE 34.191 (TREINTA Y CUATRO PUNTO CIENTO NOVENTA Y UNO) METROS, TRAMO 15-16 DE 62.769 (SESENTA Y DOS PUNTO SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE) METROS, TRAMO 16-17 DE 61.415 (SESENTA Y UNO PUNTO CUATROCIENTOS QUINCE) METROS Y TRAMO 17-1 DE 194.718 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO PUNTO SETECIENTOS DIECIOCHO) METROS QUE SUMADOS HACEN UN TOTAL DE 542.424 (QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO CUATROCIENTOS VEINTE Y CUATRO) METROS LINEALES. =====

SUR: COLINDA CON TERRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CÚCUYA, EN LÍNEA RECTA: TRAMO 2-3 DE 424.688 (CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO) METROS LINEALES. =====

ESTE: COLINDA CON TERRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CÚCUYA, EN LÍNEA RECTA: TRAMO 1-2 DE 137.582 (CIENTO TREINTA Y SIETE PUNTO QUINIENTOS OCHENTA Y DOS) METROS LINEALES. =====

OESTE: COLINDA CON TERRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CÚCUYA, EN UNA LÍNEA QUEBRADA DE 2 TRAMOS: TRAMO: 3-4 DE 193.979 (CIENTO NOVENTA Y TRES PUNTO NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE) METROS LINEALES Y TRAMO 17-1 DE

Mario Gino Benvenuto Murguía  
ABOGADO NOTARIO DE LIMA

# Mario Gino Benvenuto Murguía

## ABOGADO NOTARIO DE LIMA

### TESTIMONIO

123.136 (CIENTO VEINTITRES PUNTO CIENTO TREINTA Y SEIS) METROS QUE SUMADOS HACEN UN TOTAL DE 263.115 (DOSCIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO CIENTO QUINCE) 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   | 137,582   | 92°11'23"    | 303,483.4754 | 8'657,245.8603 |
| 2       | 2-3   | 424,688   | 100°05'51"   | 303,462.2925 | 8'657,109.9189 |
| 3       | 3-4   | 193,978   | 79°05'47"    | 303,863.9530 | 8'656,971.9742 |
| 4       | 4-5   | 123,136   | 179°13'59"   | 303,891.1193 | 8'657,164.0418 |
| 5       | 5-6   | 23,031    | 52°05'46"    | 303,906.7308 | 8'657,286.1840 |
| 6       | 6-7   | 23,040    | 173°25'08"   | 303,886.9108 | 8'657,274.4531 |
| 7       | 7-8   | 14,859    | 184°19'40"   | 303,868.5589 | 8'657,260.5227 |
| 8       | 8-9   | 22,604    | 177°09'10"   | 303,856.0796 | 8'657,252.4577 |
| 9       | 9-10  | 12,980    | 173°02'46"   | 303,837.7277 | 8'657,239.2605 |
| 10      | 10-11 | 29,122    | 173°37'26"   | 303,828.1847 | 8'657,230.4623 |
| 11      | 11-12 | 13,644    | 175°20'16"   | 303,809.0987 | 8'657,208.4670 |
| 12      | 12-13 | 15,867    | 177°26'06"   | 303,801.0239 | 8'657,197.4693 |
| 13      | 13-14 | 34,184    | 169°01'02"   | 303,792.2150 | 8'657,184.2720 |
| 14      | 14-15 | 34,191    | 301°49'57"   | 303,779.0016 | 8'657,152.7457 |
| 15      | 15-16 | 62,769    | 193°58'41"   | 303,759.1816 | 8'657,180.6062 |
| 16      | 16-17 | 61,415    | 96°33'46"    | 303,736.2306 | 8'657,239.0289 |
| 17      | 17-1  | 194,718   | 201°33'05"   | 303,676.8765 | 8'657,223.2534 |

ASIMISMO, LA VENDEDORA APARECE DEBIDAMENTE REGISTRADO EN LA MUNICIPALIDAD DE PACHACÁMAC COMO CONTRIBUYENTE 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). =====

**SEGUNDA.-** POR EL ACTO JURÍDICO QUE CONSTA POR PRESENTE DOCUMENTO LA VENDEDORA DAN EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA 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/. 2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS Y 00/100 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

# Mario Gino Benvenuto Murguía

## ABOGADO NOTARIO DE LIMA

### TESTIMONIO

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**. =====

**SÉTIMA.-** 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, 31 DE AGOSTO DE 2010 =====

FIRMADO: TRES FIRMAS ILEGIBLES. - =====

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 CONSTANCIA QUE LOS COMPARECIENTES NO EXHIBIERON MEDIO DE PAGO POR EL MONTO DE S/. 2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES) AL MOMENTO DE LA SUSCRIPCIÓN 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 LA LIQUIDACIÓN DE IMPUESTO DE ALCABALA NUMERO 0709 (CERO SIETE CERO NUEVE) EMITIDA POR LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAROCHIRI - MATUCANA CON FECHA DIECISEIS DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ DONDE CONSTA EL MONTO CANCELADO DEL IMPUESTO DE ALCABALA; Y LOS FORMULARIOS HR Y PU EXPEDIDA POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTO DOMINGO DE LOS OLLEROS, 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 DEL PRESENTE ACTO SE ENCUENTRA CANCELADO EN SU TOTALIDAD. =====

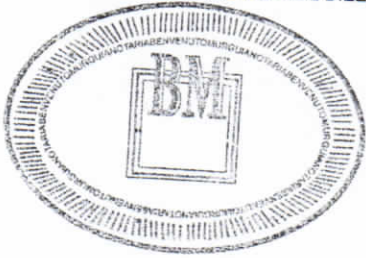
FORMALIZADO EL INSTRUMENTO LOS COMPARECIENTES LE DIERON LECTURA, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMAN Y RATIFICAN EN SU CONTENIDO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE SE ORIGINAN POR EL PRESENTE INSTRUMENTO Y DECLARANDO RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. =====

# Mario Gino Benvenuto Murguía

ABOGADO NOTARIO DE LIMA

**TESTIMONIO**

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° 0826933 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE PAPEL NOTARIAL CON NUMERO DE SERIE B N° 0826934 (VUELTA), DE LO QUE DOY FE. =====  
FIRMADO: ESTEBAN IGNACIO HUAPAYA BLAS.- UNA HUELLA DIGITAL.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- FIRMÓ EL DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ. =====  
FIRMADO: MAX ENRIQUE PACHECO ACERO.- UNA HUELLA DIGITAL.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- FIRMÓ EL VEINTE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ. =====  
FIRMADO: PATRICIA YOLANDA ARTEAGA SALAS.- UNA HUELLA DIGITAL.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- FIRMÓ EL DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ. =====  
EL PROCESO DE FIRMAS CONCLUYO EL: VEINTE DE NOVIEMBRE 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 DIECINUEVE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ, DE FOJAS 008283 A FOJAS 008284 (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, VEINTE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ. =====



**MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA**  
ABOGADO  
NOTARIO DE LIMA

Mario Gino Benvenuto Murguía  
ABOGADO NOTARIO DE LIMA