



ESCRITURA: 000303  
MINUTA: 000095

K: 009621

COMPRA VENTA  
QUE OTORGA  
MARCOS LEON PEREZ Y SANTA HIDELISA OBISPO DE LEON  
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 VEINTISIETE DE ENERO DEL DOS MIL ONCE, ANTE MI; MARIO GINO BENVENUTO MURGUIA, NOTARIO DE ESTA CAPITAL. =====

COMPARECEN: =====

MARCOS LEON PEREZ, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO CON SANTA HIDELISA OBISPO DE LEON, DE OCUPACION AGRICULTOR Y DOMICILIAR EN VILLA JARDIN CUCUYA MANZANA G, LOTE 3, DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS OLLEROS, PROVINCIA DE HUAROCHIRI Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 16164049, QUIEN PROCEDE POR DERECHO PROPIO. =====

SANTA HIDELISA OBISPO DE LEON, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADA CON MARCOS LEON PEREZ, DE OCUPACION AMA DE CASA Y DOMICILIAR EN VILLA JARDIN CUCUYA MANZANA G, LOTE 3, DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS OLLEROS, PROVINCIA DE HUAROCHIRI Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 16164050, 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 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 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 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: =====  
SÍRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA EN LA QUE CONSTE LA COMPRA VENTA QUE CELEBRAN: =====

- MARCOS LEON PEREZ, IDENTIFICADO CON DNI 16164049, CASADO CON SANTA HIDELISA OBISPO DE LEON, IDENTIFICADA CON DNI 16164050, AMBOS CON DOMICILIO EN VILLA JARDIN CUCUYA, MZ. G, LOTE 3, DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS OLLEROS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIENES EN ADELANTE NOMINAREMOS COMO LA VENDEDORA; =====

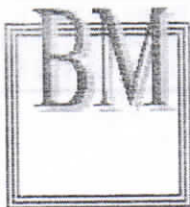
- "INMOBILIARIA ECOLOGICA LA RAYA S.A.", EN ADELANTE LA COMPRADORA, INSCRITA EN LA PARTIDA N° 12475617 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA ORLC DE LA SUNARP, CON RUC N° 20536145312, CON DOMICILIO EN ANTONIO ENCINAS N° 225, DPTO 101 URB COVIMA, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA DE LIMA Y DEPARTAMENTO 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: =====

PRIMERA.- LA VENDEDORA, ES PROPIETARIA DE UN TERRENO CON UN ÁREA DE 90,580.00 M2 (NOVENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS) UBICADO EN EL SECTOR TAMBO INGA, DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS OLLEROS, PROVINCIA DE HUAROCHIRÍ Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CON LA SIGUIENTE ÁREA LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS: =====

AREA: 90,580.00 M2 =====

PERIMETRO: 1,505.73 METROS LINEALES =====

GINO BENVENUTO MURGUIA



**NOTARIA  
BENVENUTO**

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS: =====  
POR EL NORTE: COLINDA CON LOS TERRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA, EN LINEA DE 01 TRAMO QUE MIDE:  
TRAMO B-C CON 212.668 ML (DOSCIENTOS DOCE PUNTO SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS LINEALES), =====  
POR EL SUR: COLINDA CON EL TERRENO DEL SR. PEDRO LA ROSA PEREZ, EN LINEA RECTA DE 01 TRAMO QUE MIDE: TRAMO D-A  
463.48 ML (CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS LINEALES).=====

350.39 X

POR EL ESTE: COLINDA CON EL TERRENO DEL SR. IGNACION HUAPAYA BLAS, EN UNA LINEA RECTA DE 01 TRAMO QUE MIDE:  
TRAMO D-A 463.48 ML (CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS LINEALES).=====

POR EL OESTE: COLINDA CON LOS TERRENOS DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA, EN LINEA RECTA DE 01 TRAMO QUE  
MIDE: TRAMO A-B 479.20 ML (CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO VEINTE METROS LINEALES).=====

**CUADRO DE DATOS TECNICOS** =====

VERTICE	COORDENADAS		DISTANCIA	ANG INTERNO
LADO	NORTE	ESTE		
A A-B	8656251.452	302467.974	479.20	33°38'57"
B B-C	8656728.420	302514.130	212.66	161°26'7"
C C-D	8656922.560	302600.940	350.39	51°13'42"
D D-A	8656610.740	302760.756	463.48	113°41'14"

**SEGUNDA.- DE LA COMPRA VENTA** =====

POR MEDIO DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRA-VENTA, "LA VENDEDORA", DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA  
A FAVOR DE "LA COMPRADORA", EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLAUSULA QUE ANTECEDE, OMPRENDIÉNDOSE EN LA VENTA,  
ADEMÁS SUS USOS, VUELOS, AIRES, COSTUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS, FABRICAS, CONSTRUCCIONES Y TODO CUANDO DE  
HECHO Y POR DERECHO LE TOQUE Y CORRESPONDE AL BIEN SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, LA VENTA SE EFECTÚA AD-  
CORPUS. =====

**TERCERA.- DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO** =====

EL PRECIO DE VENTA PACTADO DE COMÚN ACUERDO ENTRE LAS PARTES; ES LA SUMA TOTAL DE US\$ 15,000.00 (QUINCE MIL Y  
00/100 DOLARES AMERICANOS), QUE SE CANCELAN DE LA SIGUIENTE MANERA: =====  
US\$ 7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS Y 00/100) DOLARES AMERICANOS, PAGADOS A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA, LA  
MISMA QUE SE CONSTITUYE EN RECIBO SUFICIENTE PARA ACREDITAR DICHO PAGO. =====  
EL SALDO DEL PRECIO DE US\$ 7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS Y 00/100) DOLARES AMERICANOS, SERÁN CANCELADOS A LA  
FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE ENTRE "LA VENDERORA" Y "LA COMPRADORA". =====

**CUARTO.- ENTREGA DEL BIEN MATERIA DE LA COMPRA VENTA** =====

LAS PARTES DECLARAN QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ ENTREGADO, POR "LA VENDERORA" A "LA  
COMPRADORA" A SU ENTERA SATISFACCIÓN, A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA. =====

**QUINTO.- VENTA AD-CORPUS** =====

LAS PARTES DECLARAN QUE LA PRESENTE VENTA ES AD-CORPUS Y QUE EL PRECIO PACTADO ES EL QUE REAL Y  
EFECTIVAMENTE CORRESPONDE A LAS ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO,  
POR LO QUE RENUNCIAN A CUALQUIER ACCIÓN QUE PUDIERA CORRESPONDERLES, HACIÉNDOSE EN TODO CASO MUTUA  
GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN POR CUALQUIER DIFERENCIA QUE PUDIERA EXISTIR Y QUE POR EL MOMENTO NO PERCIBEN. =====

**SEXTO.- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN** =====

"LA VENDEDORA", DECLARA QUE SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRA VENTA, NO PESA  
NINGÚN GRAVAMEN, CARGA Y NINGUNA MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE LIMITE O RESTRINJA EL DERECHO DE LIBRE  
DISPOSICIÓN, ASÍ COMO QUE NO SE ADEUDA SUMA ALGUNA POR IMPUESTOS, GABELAS, PAVIMENTACIÓN, MEJORAS Y/O  
CUALQUIER GRAVAMEN FISCAL O MUNICIPAL OBLIGÁNDOSE EN TODO CASO AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN DE LEY. =====

**SETIMO.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y OTROS ADEUDOS** =====

LAS PARTES CONTRATANTES, POR LOS TRIBUTOS QUE PUDIERAN ADEUDARSE, PACTAN QUE SERÁN DE CUENTA Y CARGO DE  
"LA VENDEDORA", EL PAGO DE DICHOS CONCEPTOS HASTA LA FECHA EN QUE SE HIZO ENTREGA DEL BIEN; Y CON  
POSTERIORIDAD A DICHA FECHA POR CUENTA Y CARGO DE "LA COMPRADORA". =====

**OCTAVO.- GASTOS POR CUENTA DE "LA COMPRADORA"** =====

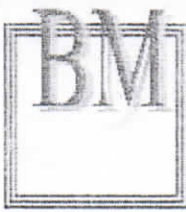
TODOS LOS GASTOS QUE DEMANDE EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE SE ORIGINE, ASÍ COMO LOS  
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES, ASÍ COMO EL PAGO DE LA ALCABALA SI FUERA EL CASO, SERÁN SUFRAGADAS POR  
"LA COMPRADORA". =====

**NOVENA.- VERACIDAD DEL ACTO** =====

LOS OTORGANTES DECLARAN BAJO JURAMENTO QUE TODOS LOS DATOS CONSIGNADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON  
VERDADEROS, HACIÉNDOLES RESPONSABLES, PENAL, CIVIL O ADMINISTRATIVAMENTE ANTE CUALQUIER ADULTERACIÓN O  
FALSEDAD DE LA VERDAD, DE LO CONSIGNADO DE MODO PERSONAL. =====

**DECIMA.- "LA COMPRADORA" SE COMPROMETE, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, A CONTRATAR A "LA VENDEDORA" O SUS  
FAMILIARES PARA LAS LABORES QUE PUDIERA REALIZARSE EN EL TERRENO Y PARA LAS CUALES ELLOS TUVIERAN  
EXPERIENCIA. =====**

**DECIMA PRIMERA.- SI POR HECHOS DE FUERZA MAYOR U OTROS QUE NO SE PUEDEN PROVEER, "LA COMPRADORA" NO  
PUDIERA CANCELAR EL SALDO DE PRECIO, "LA VENDEDORA" PODRÁ TRANSFERIR UNA PORCIÓN DEL TERRENO EQUIVALENTE  
AL MONTO PROPORCIONAL EFECTIVAMENTE PAGADO POR "LA COMPRADORA". =====**



**NOTARIA  
BENVENUTO**

**DECIMA SEGUNDA.**- LOS OTORGANTES DECLARAN CONOCER QUE, AL AMPARO DEL ARTICULO 1529 DEL CÓDIGO CIVIL, POR SER LA COMPRA VENTA UN ACTO CONSENSUAL, SE CONSIDERA PERFECCIONADO CON EL ACUERDO DE VOLUNTADES DE LAS PARTES, QUIENES ASUMEN RESPONSABILIDAD POR LO CONSIGNADO EN ESTE CONTRATO, LA ESCRITURA PÚBLICA ÚNICAMENTE LE DA SOLEMNIDAD AL PRESENTE CONTRATO. =====

AGREGUE UD. SEÑOR NOTARIO LAS FORMALIDADES DE ESTILO Y CUIDE DE PASAR LOS PARTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SU INSCRIPCION. =====  
LIMA, 24 DE NOVIEMBRE DE 2,010. =====

FIRMADO: CUATRO 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, EL MEDIO DE PAGO UTILIZADO ES CHEQUE (CODIGO NUMERO 007), DEL BANCO CONTINENTAL NUMERO 00000753 4 011 358 0100013727 91 (CERO CERO CERO CERO SIETE CINCO TRES CUATRO CERO UNO UNO TRES CINCO OCHO CERO UNO CERO CERO CERO UNO TRES SIETE DOS SIETE NUEVE UNO), GIRADO CON FECHA SEIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE, A LA ORDEN DE MARCOS LEON PEREZ, POR LA SUMA DE US\$ 7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS). LOS VENDEDORES EXHIBEN Y ACEPTAN EL REFERIDO TITULO VALOR Y DECLARAN INTEGRAMENTE CANCELADO EL PRECIO DE VENTA. =====

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. =====

FIRMADO: **MARCOS LEON PEREZ.**- UNA HUELLA DIGITAL.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- FIRMÓ EL VEINTISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE.- =====

FIRMADO: **SANTA IDELISA OBISPO DE LEON.**- 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 MURGUÍA. ABOGADO - NOTARIO DE LIMA. =====

ES TRANSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN EL REGISTRO CON FECHA VEINTISIETE DE ENERO DEL DOS MIL ONCE, DE FOJAS 000943 A FOJAS 000944 (VUELTA), Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE TESTIMONIO, DE ACUERDO A LEY EL QUE RUBRICO EN CADA UNA DE SUS HOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO EN LIMA, VEINTICUATRO DE ABRIL DEL DOS MIL CATORCE. =====



**GINO BENVENUTO MURGUÍA**  
ABOGADO  
NOTARIO DE LIMA



IMS  
*[Handwritten signature]*