

**SEÑOR NOTARIO:**

SÍRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UN **CONTRATO DE COMPRAVENTA** QUE CELEBRAN LAS SIGUIENTES PARTES CONTRATANTES:

**LA VENDEDORA:**

**EL SEÑOR MARIANO IGNACIO PRADO MIRO QUESADA**, IDENTIFICADO CON D.N.I. No. 07244911, CON DOMICILIO EN EL JIRÓN MARTÍNEZ DE COMPAGÑON N° 860, DISTRITO DE TARAPOTO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE SAN MARTÍN; Y EL SEÑOR NELSON HIDALGO PEREZ, IDENTIFICADO CON DNI No. 40455543, CON DOMICILIO EN JR. SAN PEDRO N° 853, DISTRITO DE TARAPOTO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE SAN MARTÍN, A QUIENES EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ **“LA VENDEDORA”**.

**EL(LOS) COMPRADOR(ES):**

CUYAS GENERALES DE LEY SE CONSIGNAN EN **EL NUMERAL 1 DEL ANEXO 1** DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:

**PRIMERA:**

**ANTECEDENTES**

**“LA VENDEDORA”** DECLARA SER PROPIETARIA DEL PREDIO DENOMINADO **“FUNDO LA GITANA”**, DEL DISTRITO DE TARAPOTO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE SAN MARTÍN; CUYAS ÁREAS, LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y CARACTERÍSTICAS SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE INSCRITAS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11069889 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE TARAPOTO, EN ADELANTE **“EL INMUEBLE”**.

EL ÁREA DE **“EL INMUEBLE”** ES DE 2,7443 M2.

**“EL INMUEBLE”** FUE ADQUIRIDO POR **“LA VENDEDORA”**, POR ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA \_\_ DEL MES DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_ OTORGADA POR NOTARIO PÚBLICO DE \_\_\_\_\_, DR. \_\_\_\_\_, CONFORME CONSTA DEL ASIENTO \_\_ DE LA FICHA N° \_\_\_\_\_.



ASÍ, **“LA VENDEDORA”** DEJA CONSTANCIA QUE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL LOTE QUE SE IDENTIFICA EN **EL NUMERAL 2 Y 3 DEL ANEXO 1** CORRESPONDE AL LOTE MATERIA DE VENTA, Y, QUE SE ENCUENTRAN IDENTIFICADOS Y DELIMITADOS MEDIANTE HITOS, DESOCUPADA, Y, EN CONDICIONES PARA SU ADECUACIÓN Y POSTERIOR OCUPACIÓN. POR OTRO LADO, **“EL(LOS) COMPRADOR(ES)”** DECLARA(N) CONOCER EL USO Y LA CONDICIÓN RÚSTICA DEL BIEN EN EL QUE SE REPRESENTA LA VENTA, ASÍ COMO LA AUSENCIA DE FORMALIZACIÓN ALGUNA, DE LA ADECUACIÓN MUNICIPAL Y/O HABILITACIÓN URBANA, RESPECTO A LOS LOTES DE TERRENO MATERIA DE VENTA, Y, DE LA MATRIZ DEL QUE SE DESPRENDE, CUYA GESTIÓN Y TRÁMITE, ASÍ COMO LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS, MUNICIPALES Y CUALQUIER OTRO NECESARIO PARA LA OBTENCIÓN DE DICHO FIN, SEA CUAL FUESE SU CAUSA U ORIGEN, LOS ASUMIRÁN, EXCLUSIVAMENTE, **“EL(LOS) COMPRADOR(ES)”** DEL LOTE INDEPENDIZADO DE LA MATRIZ AL QUE SE ALUDE EN LA CLÁUSULA PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO.

LAS PARTES PRECISAN QUE NO ES OBLIGACIÓN DE **“LA VENDEDORA”**, NINGUNA GESTIÓN DE HABILITACIÓN URBANA DE LA MATRIZ NI DEL ÁREA INDEPENDIZADA ESPECIFICADA EN **EL NUMERAL 3 DEL ANEXO 1**, DADOS EN VENTA, NI EL DE LA OBTENCIÓN DE SERVICIO PÚBLICO ALGUNO PARA ÉSTOS.

DEL MISMO MODO, **“EL(LOS) COMPRADOR(ES)”**, DECLARA(N) ENTENDER QUE LA ADQUISICIÓN COMPRENDE EXCLUSIVAMENTE, AL LOTE ESPECIFICADO EN **EL NUMERAL 3 DEL ANEXO 1** Y QUE SON REPRESENTADAS EN EL ÁREA O MEDIDA DESCRITA EN LA IDENTIFICACIÓN DEL LOTE MENCIONADAS **EL NUMERAL 2 DEL ANEXO 1**, NO OBEDECIENDO LA PRESENTE CONTRATACIÓN A LAS CONDICIONES FÍSICAS Y EXTERNAS DEL LOTE(S) U OTRAS DE SANEAMIENTO O SERVICIOS PÚBLICOS DE CARÁCTER DEFINITIVO O PROVISIONAL, CON LOS QUE A LA FECHA PUEDA CONTAR.

TERCERA: OBJETO, PRECIO Y FORMA DE PAGO

POR EL PRESENTE CONTRATO, **“LA VENDEDORA”** VENDE A **“EL(LOS) COMPRADOR(ES)”**, EL LOTE CONSIGNADO EN **EL NUMERAL 4 DEL ANEXO 1**. EL PRECIO DE VENTA PACTADO SERÁ CANCELADO EN LA FORMA PREVISTA EN EL REFERIDO NUMERAL DEL **ANEXO 1**, DE LO CUAL USTED SEÑOR NOTARIO DARÁ FE DE ENTREGA.

**“LA VENDEDORA”** DECLARA QUE, LOS MEDIOS DE PAGO QUE HAN UTILIZADO **“EL(LOS) COMPRADOR(ES)”** PARA CANCELAR EL PRECIO DE VENTA PRODUCE EFECTOS CANCELATORIOS RESPECTO DEL TOTAL DEL PRECIO DE COMPRAVENTA CONFORME AL ARTÍCULO 1233 DEL CÓDIGO CIVIL, POR LO QUE NO EXISTIRÁ SALDO DE PRECIO PENDIENTE DE PAGO Y POR TANTO NO SE GENERA HIPOTECA LEGAL ALGUNA.

**CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE**

**“LA VENDEDORA”** SE COMPROMETE A ENTREGAR A **“EL(LOS) COMPRADOR(ES)”** A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA LA POSESION FISICA SOBRE DEL TERRENO QUE SE TRANSFIERE, EL MISMO QUE SE ENCUENTRA ESPECIFICADO EN **EL NUMERAL 3 DEL ANEXO 1**.

**QUINTA: ANEXOS DEL CONTRATO**

LAS PARTES SE OBLIGAN EN UN PLAZO NO MAYOR A NOVENTA (120) DÍAS CALENDARIO A SUSCRIBIR UNA CLAUSULA ADICIONAL A LA PRESENTE MINUTA EN LA CUAL **“LA VENDEDORA”** ESTABLECERÁ LOS SIGUIENTES ANEXOS QUE FORMARAN PARTE DEL PRESENTE CONTRATO.

- \_ ANEXO N.º 2 MEMORIA(S) DESCRIPTIVA(S) Y PLANO(S) PERIMETRICO UBICACIÓN DEL(S) LOTE(S) DESCRITO(S) EN EL NUMERAL 2 DEL **ANEXO 1**.
- \_ ANEXO N.º 3 PLANO DE IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO **“FUNDO LA GITANA”**.
- \_ ANEXO N.º 4 REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO **“FUNDO LA GITANA”**.
- \_ ANEXO N.º 5 CRONOGRAMA DE PAGOS

**SEXTA: FORMALIDADES, EQUIVALENCIA, CARGAS Y GRAVÁMENES**

**“LA VENDEDORA”** DECLARA QUE SOBRE **“EL INMUEBLE”** NO PESA EMBARGO, MEDIDA CAUTELAR, HIPOTECA, FIDEICOMISO, OPCIÓN DE COMPRA, COMPROMISO DE CONTRATAR, CONTRATO PREPARATORIO, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VENCIDO O RENOVADO, AFECTACIÓN DE CUALQUIER TIPO, ANOTACIÓN DE DEMANDA, NI MEDIDA JUDICIAL O

EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE O RESTRINJA DIRECTA O INDIRECTAMENTE SU DERECHO DE PROPIEDAD Y DE LIBRE DISPOSICIÓN SOBRE **“EL INMUEBLE”**.

LAS PARTES DECLARAN QUE EXISTE JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA ENTRE EL LOTE QUE SE VENDE Y EL PRECIO PACTADO, POR LO QUE, SI HUBIERE ALGUNA DIFERENCIA QUE A LA FECHA NO PERCIBEN, SE HACEN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN.

LAS PARTES DECLARAN QUE EN LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO NO HA MEDIADO DOLO, ERROR, O CUALQUIER VICIO QUE PUDIERA INVALIDARLO O DECLARARLO NULO O ANULABLE.

SIN PERJUICIO DE LO INDICADO EN ESTA CLÁUSULA, **“LA VENDEDORA”** SE OBLIGA FRENTE A **“EL(LOS) COMPRADOR(ES)”**, AL SANEAMIENTO CONFORME A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 1484 AL 1528 DEL CÓDIGO CIVIL.

LA ESCRITURA PÚBLICA NOTARIAL DE COMPRAVENT, SE SUSCRIBIRA EN UN PLAZO NO MAYOR A UN (5) MESES DESDE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, POR LO TANTO, NO SERÁ EXIGIBLE EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA, POR NINGUNA VÍA, SIN QUE CUMPLAN LAS CONDICIONES MENCIONADAS PREVIAMENTE, POR LO CUAL **“EL(LOS) COMPRADOR(ES)”** RENUNCIAN A LA INTERPOSICIÓN DE CUALQUIER ACCIÓN JUDICIAL EN ESE SENTIDO.

#### **SÉPTIMA:                    TRIBUTOS**

LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO ESTABLECEN QUE PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS SE SUJETARÁN A LO SIGUIENTE:

DE ACUERDO CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE ES DE CARGO DE **“LA VENDEDORA”** EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR TODO EL EJERCICIO EN CURSO, SIENDO **“EL(LOS) COMPRADOR(ES)”** RESPONSABLE(S) POR DICHO IMPUESTO A PARTIR DEL EJERCICIO SIGUIENTE EN QUE HAYA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD DEL LOTE ESPECIFICADO EN EL **NUMERAL 3 DEL ANEXO 1**.

ASIMISMO, **“LA VENDEDORA”** DE CORRESPONDER SE OBLIGA AL PAGO DE LOS ARBITRIOS MUNICIPALES HASTA EL MES EN EL QUE SE SUSCRIBE LA

PRESENTE MINUTA; EN FORMA POSTERIOR A DICHO PERIODO ESTE TRIBUTO SERÁ ASUMIDO ÍNTEGRAMENTE POR “**EL(LOS) COMPRADOR(ES)**”.

ASIMISMO, QUEDA ESTABLECIDO QUE CUALQUIER TRIBUTO, SEA IMPUESTO, CONTRIBUCIÓN, TASA O ARBITRIO AL QUE RESULTE AFECTO LOS DERECHOS Y ACCIONES SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO QUE FUERA CREADO CON POSTERIORIDAD A LA PRESENTE TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y ACCIONES, SERÁ DE RESPONSABILIDAD DE “**EL(LOS) COMPRADOR(ES)**”.

**OCTAVA: GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES**

LOS GASTOS LEGALES DE REDACCIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA PRESENTE MINUTA, GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES, QUE SE ORIGINEN COMO CONSECUENCIA DE LA LEGALIZACION DE FIRMAS, FORMALIZACIÓN POR ESCRITURA PÚBLICA DE LA PRESENTE MINUTA Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE TARAPOTO, SERÁN ASUMIDOS EN SU OPORTUNIDAD ÍNTEGRAMENTE POR “**EL(LOS) COMPRADOR(ES)**”.

**NOVENA: APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY**

EN TODO LO NO PREVISTO POR LAS PARTES EN EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES SE SOMETEN A LO ESTABLECIDO POR LAS NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS DEL SISTEMA JURÍDICO PERUANO QUE RESULTEN APLICABLES.

**DÉCIMA: JURISDICCIÓN Y DOMICILIOS**

AMBAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER CONTROVERSIAS DERIVADA DEL PRESENTE CONVENIO O RELACIONADA CON EL MISMO, INCLUYENDO SU NULIDAD O INVALIDEZ, SERÁ RESUELTA MEDIANTE TRATO DIRECTO ENTRE ELLAS MISMAS. SIN EMBARGO, DE CONTINUARSE CON LAS DIFERENCIAS, LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PRESENTE CONTRATO RENUNCIAN AL FUERO DE SUS RESPECTIVOS DOMICILIOS Y SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUECES DE LA CIUDAD DE TARAPOTO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE SAN MARTÍN, ÚNICOS QUE RECONOCEN COMO COMPETENTES PARA RESOLVER CUALQUIER

DIVERGENCIA O CONFLICTO SURGIDO POR LA INTERPRETACIÓN Y/O EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA PRIMERA:          DOMICILIO Y COMUNICACIONES**

PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SEÑALAN COMO SUS DOMICILIOS LOS QUE FIGURAN EN LA PARTE INTRODUCTORIA DEL PRESENTE INSTRUMENTO Y/O ANEXO 1, EN DONDE SE ENTREGARÁN TODAS LAS COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES A QUE HUBIERE LUGAR.

EN CASO DE VARIACIÓN DE DOMICILIO, LAS PARTES SE OBLIGAN A INFORMAR POR ESCRITO EL NUEVO DOMICILIO A SU CONTRAPARTE, CON ANTICIPACIÓN NO MENOR DE QUINCE (15) DÍAS. SI NO SE CUMPLIESE CON ESTA FORMALIDAD, SURTIRÁN PLENOS EFECTOS LAS COMUNICACIONES QUE SE RECIBAN EN LOS DOMICILIOS MENCIONADOS EN EL PRESENTE CONTRATO.

AGREGUE UD. SR. NOTARIO LO QUE FUERE DE LEY Y EN SU OPORTUNIDAD SÍRVASE ELEVAR LA PRESENTE MINUTA A ESCRITURA PÚBLICA Y CURSAR LOS PARTES QUE CORRESPONDAN AL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL CORRESPONDIENTE, PARA SU DEBIDA INSCRIPCIÓN.

TARAPOTO, 15 DE FEBRERO DE 2024.

\_\_\_\_\_  
**LA VENDEDORA:**

\_\_\_\_\_  
**EL(LOS)COMPRADOR(ES):**

## **ANEXO 1**

### **NUMERAL 1: EL(LOS) COMPRADOR(ES):**

SEÑOR **EDWIN ENRIQUE LOPEZ CHICLAYO**, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 16698137, PERUANO, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, OCUPACIÓN ....., SEÑALANDO DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN EL JIRÓN JOSE OLAYA N° 1400, DISTRITO DE TARAPOTO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE SAN MARTIN.

### **NUMERAL 2: IDENTIFICACIÓN DE LOTE**

LOTE N° 2 DE LA MANZANA "B", ÁREA 338.00 M2, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SON LOS SIGUIENTES:

\_ POR EL FRENTE, CON .....16,92 ML.;

\_ POR LA DERECHA ENTRANDO, CON..... 23,80 ML.;

\_ POR LA IZQUIERDA ENTRANDO QUIEBRE, CON .....8.67 ML.;

POR LA IZQUIERDA ENTRANDO CON .....17,60 ML

\_ POR EL FONDO, CON .....22,54 ML.

### **NUMERAL 3: ESPECIFICACIÓN LOTE INDEPENDIZADO**

LOTE N° 1, MZ "B", SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11165853 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE TARAPOTO.

### **NUMERAL 4: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO**

EL PRECIO DE VENTA ES DE US\$ 33,800.00 (TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), MONTO QUE SERÁ CANCELADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

30% DEL PRECIO DE VENTA, A LA FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA, ASCEDENTE AL MONTO DE US\$ ..... (QUINCE MIL SETECIENTOS VEINTE CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), CANCELADO MEDIANTE DEPOSITO EN LA CUENTA DE AHORROS DOLARES .....,



EN EL BANCO DE CREDITO DEL PERU, A NOMBRE DE MARIANO IGNACIO PRADO MIRO QUESADA.

70% DEL PRECIO DE VENTA, ASCENDENTE A US 36,680.00 (TREINTA Y SEIS MIL SEICIENTOS OCHENTA CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), A SER PAGADO EN 48 CUOTAS IGUALES DE US\$ (764.16 (SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO CON 16/100 DOLARES AMERICANOS), QUE DEBERAN SER DEPOSITADOS EN LA MISMA CUENTA QUE SE REALIZO EL PAGO INICIAL, DE ACUERDO AL CRONOGRAMA DE PAGOS ANEXO N.º 05, QUE FORMA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO

EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRA VENTA, NO CONSIDERA TASA DE INTERÉS COMPENSATORIA, NI TASA DE INTERÉS MORATORIA Y SE AJUSTAN A LO ESTABLECIDO EN LA CIRCULAR N.º 0008-2021-BCRP EN LO QUE FUERA APLICABLE.

**NUMERAL 5: CLAUSULA DE SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y A SU REGLAMENTO**

EL COMPRADOR SE SOMETE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y AL REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO "FUNDO LA GITANA CASA CLUB", QUE DECLARAN CONOCER Y ACEPTA EN TODAS SU PARTES.

ANEXO N.º 4 REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO "FUNDO LA GITANA CASA CLUB".

\_\_\_\_\_  
**LA VENDEDORA**

\_\_\_\_\_  
**EL(LOS)COMPRADOR(ES)**