



1668

S-002 0084518 FS

particular cada uno de los otorgantes del presente instrumento, que las prestaciones derivadas de éste contrato, tienen origen lícito.

III. CONCLUSIÓN:

FE DE CONTENIDO Y LECTURA.

Instruido el otorgante del contenido del presente instrumento por la lectura que se hizo, se ratificó en su contenido, procediendo a firmar junto conmigo, de lo que doy fe. La presente escritura se inicia en la foja con serie S-002 Nro. 0084513 (folio 1663) y concluye en la foja con serie S-002 Nro. 0084518 (folio 1668) de mi Registro de Escrituras Públicas correspondiente al año dos mil dieciséis, concluyendo el proceso de firmas el día trece de octubre del año dos mil dieciséis. Doy fe.



José Cirilo Flores Quille
José Cirilo Flores Quille
 NOTARIO DE CHINCHA

Jaime Johnny Navarro Viera
Jaime Johnny Navarro Viera



NÚMERO : SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO (745)
 MINUTA : SEISCIENTOS VEINTIDOS (622)
 MATERIA : COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS
 OTORGADO POR : PEDRO DONATO ROJAS PACHAS
 A FAVOR DE : JOSE DAVID REYES VENEGAS

LINTRODUCCIÓN:

En la ciudad de Chíncha, a los trece días del mes de octubre del año dos mil dieciséis, ante mi **José Cirilo Flores Quille**, Notario Público de la Provincia de Chíncha, comprensión del Distrito Notarial de Ica, identificado con Documento Nacional de Identidad número treinta millones novecientos cincuenta y tres mil, seiscientos veintiocho e inscrito en el Registro Único de Contribuyentes-RUC bajo el número 10309536288, con matrícula número cuarenta y tres del Colegio de Notarios de Ica, comparece:

1. Pedro Donato Rojas Pachas, de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 21794019, quien procediendo por derecho propio manifiesta haber nacido con fecha 30/12/1948, ser trabajador independiente de ocupación y tener el estado civil de divorciado, domiciliado en pasaje Milagros 399-05, distrito de Sunampe, provincia de Chíncha y departamento de Ica.

2. José David Reyes Venegas, de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 41575604, quien procediendo por derecho propio manifiesta haber nacido con fecha 05/04/1981, ser trabajador independiente de ocupación y tener el estado civil de soltero, domiciliado en Avenida Centenario s/n, del distrito de Grocio Prado, provincia de Chíncha y departamento de Ica.

FE DE IDENTIFICACIÓN.

Doy fe, que no conociéndolos personalmente a los comparecientes, he cumplido con identificarlos con sus respectivos documentos de identidad presentados por ellos ante mí, verificando seguidamente que gozan de capacidad, actúan con plena libertad y



conocimiento de sus actos según pude comprobar al examinarlos personalmente, a quienes he cumplido además con advertirles sobre la naturaleza, el contenido, los alcances y efectos jurídicos del presente instrumento en la forma que señala el artículo 27 de la Ley del Notariado Dlg. 1049, luego de lo cual me entregan una minuta debidamente firmada por ellos y autorizada por letrado para que su contenido se eleve a Escritura Pública, la misma que archivo en mi legajo minutario bajo el número de orden correspondiente; cuyo tenor literal es como sigue:

II. CUERPO DEL INSTRUMENTO:

Sr. Notario Público: Sirvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **Compra Venta de Acciones y Derechos** que celebramos de una parte **Pedro Donato Rojas Pachas**, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 21794019, domiciliado en pasaje Milagros 399-05, distrito de Sunampe, provincia de Chincha y departamento de Ica, a quien en adelante se le denominará el **vendedor**; y de la otra parte **José David Reyes Venegas**, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 41575604, domiciliado en Avenida Centenario s/n, del distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha y departamento de Ica, a quien en adelante se le denominará el **comprador**, bajo las siguientes cláusulas:

Primera: Bien objeto de compra venta. El vendedor es copropietario de una cuota ideal equivalente al **28.10 % (veintiocho punto diez por ciento)** del predio urbano denominado como **Sector el Alto, Predio s/n**, con U.C Nro. 03728 y con un área de **0.2400 Has. (cero hectáreas con dos mil cuatrocientos metros cuadrados)**, ubicado del distrito de Sunampe, provincia de Chincha y departamento de Ica, cuyos linderos y medidas perimétricas se hallan ampliamente descritas en la Partida Electrónica Nro. 40012427, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral Nro. XI – Sede Ica-Oficina Registral de Chincha.

Segunda: Antecedentes de Adquisición: El vendedor declara que el predio objeto de venta, fue adquirido mediante traslado de dominio por Sucesión Intestada de su difunta madre **Juana Avelina Pachas Loza**, conforme consta en la Partida Electrónica Nro. 11038020 del Registro de Sucesiones Intestadas de Chincha, por lo que con el derecho así adquirido lo procede a transferir legalmente a favor del comprador.

Tercera: Régimen de copropiedad legal. Asimismo, el vendedor declara que el predio matriz después de sucesivas transferencias a la fecha de hoy corresponde a doña **Antonieta Fuentes Samillan** en la proporción del **33.50 % (treinta y tres punto cincuenta por ciento)**, **Miguel Ángel Apolaya Pérez** en la proporción del **30.57 % (treinta punto cincuenta y siete por ciento)**, **Yesenia Maldonado Fuentes** en la proporción del **07.83 % (siete punto ochenta y tres por ciento)** y al vendedor en la proporción descrita en la cláusula primera; de modo que en función a la extensión total del predio y las cuotas ideales de cada uno de los copropietarios, se configura el siguiente cuadro de participaciones.

Propietario	Lote	Área	Equivalencia en %
Antonieta Fuentes Samillan	Sub lote B	804.00 M2	33.50 %
Pedro Donato Rojas Pachas	Sub lote A	674.32 M2	28.10 %
Miguel Ángel Apolaya Pérez	Área	733.68 M2	30.57 %
Yesenia Maldonado Fuentes	Área	188.00 M2	07.83 %



1669

S-002 0084519 FS

Cuarta: Transferencia de propiedad. Por virtud del presente contrato el vendedor transfiere en venta real y perpetua a favor del comprador el 8.35% (ocho punto treinta y cinco por ciento) de las acciones y derechos que le corresponde sobre el predio descrito en la cláusula primera de este contrato, por el precio total mutuamente convenido de S/ 10,000.00 (diez mil con 00/100 soles) monto que ha sido cancelado en su totalidad, por el comprador a entera satisfacción del vendedor, mediante depósito bancario cuyo voucher se insertará en la Escritura Pública que origine esta minuta.

Como consecuencia de la transferencia efectuada, se configura a partir de la fecha el siguiente nuevo cuadro de participaciones:

Propietario	Lote	Área	Equivalencia en %
Antonieta Fuentes Samillan	Sub lote B	804.0 M2	33.50 %
Pedro Donato Rojas Pachas	Sub lote A	473.87 M2	19.75 %
Miguel Ángel Apolaya Pérez	Área de terreno	733.68 M2	30.57 %
Ysenia Maldonado Fuentes	Área de terreno	188.00 M2	07.83 %
José David Reyes Vargas	Área de Terreno	200.45 M2	08.35 %

En todo caso, las partes convienen en señalar que cualquier error que hubiera con respecto a los porcentajes de participación y áreas equivalentes, se corrigen en el sentido que el objeto de venta son las acciones y derechos del vendedor en la proporción del 08.35% (ocho punto treinta y cinco por ciento), que es lo que finalmente deberá ser inscrito en los registros públicos.

Quinta: Proporcionalidad de prestaciones y alcances del contrato. Ambas partes manifiestan que existe perfecta equivalencia entre el precio pactado y las acciones y derechos objeto de transferencia, haciéndose mutua gracia y donación de alguna diferencia imperceptible que hubiera; declarando además, que la venta es ad corpus, comprende el suelo, subsuelo, aires, entradas, salidas, usos, costumbres y todo cuanto de hecho o de derecho le corresponda en el porcentaje transferido, sin reserva ni limitación alguna.

Sexta: Gravámenes y Evicción. Asimismo, el vendedor declara que sobre las acciones y derechos objeto de transferencia, no pesan ningún gravamen, ni medida judicial o extrajudicial que pudiera impedir o limitar en alguna forma el ejercicio de propiedad por parte del comprador; obligándose en todo caso al saneamiento por evicción conforme a ley.

Séptima: Voluntad contractual y licitud del contrato. Ambas partes declaran que están debidamente informados sobre la naturaleza jurídica, contenido y efectos legales del presente contrato; dejando expresa constancia que las estipulaciones contenidas en el mismo responde a la común intensión de las partes, negando por consiguiente la existencia de cualquier fraude, simulación, colusión o delito que perjudique a terceros o la colectividad; y por consiguiente, asumen cualquier responsabilidad sobre la veracidad de lo manifestado y la autenticidad de la documentación presentada.

Octava: Otorgamiento de poder especial. Con el objeto de extinguir el régimen de copropiedad y así poder concretar la independización de las acciones y derechos objeto de venta, el vendedor **Pedro Donato Rojas Pachas**, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 21794019, otorga poder especial y general en favor de **José David Reyes Venegas**, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 41575604; para que en su nombre y representación pueda promover y/o continuar hasta su conclusión



cualquier procedimiento administrativo ante todas o cualquiera de las entidades de la Administración Pública, tales como el Poder Ejecutivo, incluyendo Ministerios y Organismos Públicos Descentralizados; el Poder Legislativo, el Poder Judicial, los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales, los Organismos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía, las demás entidades y organismos, proyectos y programas del Estado e incluso ante personas jurídicas o naturales del sector privado que desempeñen funciones administrativas por delegación del Estado, así como personas jurídicas del sector privado que ejerzan actividades económicas en el marco del sistema financiero, bancario y/o de seguros; con la finalidad de lograr en favor e interés del poderdante la satisfacción de su interés legítimo, obtener la declaración, el reconocimiento u otorgamiento de un derecho, la constancia de un hecho, ejercer una facultad o formular legítima oposición; debiendo para el efecto suscribir toda clase de documentos sean públicos o privados, formularios, declaraciones juradas, cargos de recepción, entre otros.

En tal sentido, el poderdante manifiesta que autoriza especialmente a su apoderado para realizar toda clase de trámites administrativos ante las entidades competentes, orientados a la extinción de la copropiedad existente sobre el predio matriz descrito en la primera cláusula del presente instrumento; para lo cual podrá solicitar y firmar toda clase de documentos públicos o privados así como escrituras públicas, donde conste rectificación de áreas y linderos, adjudicaciones de sub lotes, sub-divisiones, desmembraciones, independizaciones, acumulación de áreas, desacumulación de áreas, cambio de uso, asignación de unidad catastral y numeración, presentación de títulos a la SUNARP, inscripción de actos y contratos, rectificación de asientos registrales, impugnación de observaciones, tachas y liquidaciones; declaración y pago de los impuestos, registro en el RUC y pago del impuesto a la renta y gravámenes que afecten la propiedad; y en general cualquier otro acto que permita extinguir la copropiedad existente en el predio matriz, subdividir y/o desmembrar el mismo y adjudicar los sub lotes resultantes en favor de los beneficiarios; respetando únicamente, el área, la ubicación, las medidas perimétricas y colindancias de cada uno de los sub lotes que se ha subdividido en el plano extra-registral conforme a las respectivas escrituras de adquisición otorgada en favor de otros y del apoderado; no obstante, autoriza a su apoderado para modificar el área y las medidas de los predios involucrados cuando sea absolutamente indispensable para lograr las subdivisiones esperadas, así como dejar áreas para pasajes comunes o cumplir cualquier exigencia legal; agrega el poderdante que según la realidad extra-registral el predio tiene un área mayor que debe ser rectificado, no descartando la posibilidad que tuviera un área menor. En tales casos, todos los copropietarios serán afectados o beneficiados, según su cuota de participación con las eventuales rectificaciones de áreas y linderos, asumiendo en forma proporcional el gasto de los trámites y derechos que cobren las entidades.

Novena: Conclusión. - En la celebración del presente contrato no ha mediado causal alguna de nulidad o de anulabilidad que pudiera invalidarlo total o parcial, por lo que proceden a firmarlo en Chíncha a los trece días del mes de octubre del año dos mil dieciséis. Sírvase Ud. Señor Notario agregar las demás cláusulas e insertos de Ley, cuidando de pasar los partes al registro de la propiedad inmueble de Chíncha, para su correspondiente inscripción. Doy fe.

Firmado por: Pedro Donato Rojas Pachas y José David Reyes Venegas.

Firmado por: Marisela Mora Hurtado. Abogado. CAC Mat. 353.



1670

S-002 0084520 FS

Constancia uno: Verificación de identidad. Artículo 55 in fine Dlg. 1049. Dejo constancia de haber cumplido con verificar la identidad de todos los otorgantes y/o intervinientes en la extensión del presente instrumento, mediante la presentación de su respectivo Documento Nacional de Identidad y utilizando la comparación biométrica de las huellas dactilares a través del servicio que brinda el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil-Reniec. Doy fe.

Constancia dos: Declaración Jurada de Autoevaluó Dlg. 776. Certifico haber tenido a la vista las hojas H.R. PR. y comprobante de pago del Impuesto al Patrimonio Predial, relacionado con el predio objeto de transferencia, de las que se extrae la siguiente información: Fecha de declaración: 18 de Mayo de 2016. Sujeto Activo: Municipalidad Distrital de Sunampe. Contribuyente: Pachas Loza Juana. Ubicación del predio: CC.PP. Pago de Acequia Grande – Toma El Alto. Extensión del predio: 0.240000 Has. Base Imponible: S/ 7,776.66 m2. Impuesto Anual 2016.: S/ 23.10. Comprobante de Pago: Comprobante de Caja 002 – Nro. 004552 de fecha 18 de Mayo de 2016. Doy fe.

Constancia tres: TUO de la Ley de Lucha Contra la Evasión y para la Formalización de la Economía. D.S. Nro. 150-2007-EF.

Dejo constancia que el comprador me ha exhibido el medio de pago empleado en el cumplimiento de la prestación a su cargo derivado del presente contrato; el mismo que procedo a insertar a continuación:

TON 402 IER 031219 Tra.210-0320019 13/10/2016 12:54:40 DEPÓSITOS Nro. Dep. 00185 NOMBRE: DOMS PACHAS LOZA JUANA I DUC: NRO. : PRODUCTO: AHORROS AH CUENTA : 402-309247243-1 NRO. CCI: 003-402-013092472431-58	
EFFECTIVO	
IMPORTE DEPÓSITO:	10,000.00
MONEDA DEPÓSITO : SOL	
FORMA DE PAGO	
EFFECT. S/ 10,000.00 / RECIBIDO: S/ 10,000.00	
REALIZA TUS CAMBIOS Y PODRÁS GANAR S/. EN EFECTIVO	

Constancia cuatro: Impuesto a la Renta Segunda Categoría Dlg. 945.

Dejo constancia haber requerido al vendedor que me exhiba el recibo de pago del impuesto a la renta, ante lo cual me exhibe el documento correspondiente, el mismo que procedo a insertar a continuación:

Banco de la Nación
BOLETO DE LA NACION
 Boleto de Pago **SUNTE - ESSALUD - ONP** Faria 1662
 Número de Orden: 0052114062

RUC : 16217940190 Período : 10/0016
 Razón Social : RESING INCHAS PEDRO ROMERO
 Trabajo : 2021 RESING-ESA, CATEGOR.-CTR.PROFSA
 Importe pagado: \$/.....000000000000000000

Fecha de pago : 12/12/2005 Número operación : 2013663

2019865 120322016 9250 3830 0091 17:17
 202000353 CLIENTE

Puede revisar su pago en **SUNTE** Virtual con su clave **SEL**
 "Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

00823372-5-B Banco de la Nación

1. The first step in the process of identifying a problem is to define the problem clearly. This involves understanding the current situation, identifying the gap between the current situation and the desired outcome, and determining the scope of the problem.

2. Once the problem is defined, the next step is to gather information. This involves researching the problem, identifying the causes of the problem, and gathering data that can be used to analyze the problem.

3. After gathering information, the next step is to analyze the information. This involves identifying the key factors that are contributing to the problem, determining the relationships between these factors, and identifying the most likely causes of the problem.

4. Once the information has been analyzed, the next step is to develop a solution. This involves identifying the most effective way to address the problem, determining the resources that will be needed to implement the solution, and developing a plan for how the solution will be implemented.

5. The final step in the process is to implement the solution. This involves putting the plan into action, monitoring the progress of the solution, and making adjustments as needed to ensure that the solution is effective.

Dejo constancia que he cumplido con efectuar las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la presente transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como con los medios de pago utilizados; declarando sobre particular cada uno de los otorgantes del presente instrumento, que las prestaciones derivadas de éste contrato, tienen origen lícito. _____

Fe de ratificación y aceptación.

Fe de contenido y lectura.

Instruido los otorgantes del contenido del presente instrumento por la lectura que se hizo, se ratificaron en su contenido sin modificación alguna, procediendo a firmar junto conmigo de lo que doy fe. La presente escritura se inicia en la foja con serie S-002 Nro. 0084518 (folio 1668) y concluye en la foja con serie S-002 Nro. 0084520 vta. (folio 1670 vta.) de mi Registro de Escrituras Públicas correspondiente al año dos mil dieciséis, concluyendo el proceso de firmas con fecha trece de octubre de dos mil dieciséis. Doy Fe.



Pedro Donato Rojas Pachas



Soraya K. ...

José David Reyes Venegas



[Signature]
José Cirilo Flores Guitte
NOTARIO DE CHINCHA



ARCHIVO REGIONAL DE ICA

TESTIMONIO N° 019

EL DIRECTOR DEL ARCHIVO REGIONAL DE ICA, QUE SUSCRIBE, EXPIDE ESTE TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA N°745 DE: COMPRA - VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS; DE FECHA: 13 DE OCTUBRE DE 2,016; QUE OTORGA: DON PEDRO DONATO ROJAS PACHAS; A FAVOR DE: DON JOSE DAVID REYES VENEGAS; EXTENDIDA ANTE EL EX NOTARIO PÚBLICO: JOSE CIRILO FLORES QUILLE, DEL PROTOCOLO N° 9, DEL AÑO 2016, FOLIO N° 1668 AL FOLIO N° 1670 VUELTA, TESTIMONIO QUE CONCUERDA CON LA MATRIZ OBRANTE EN NUESTRO FONDO DOCUMENTAL CONSISTENTE EN 06 (SEIS) FOJAS; Y QUE PREVIA CONFRONTACIÓN, RUBRICO EN CADA UNA DE SUS FOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR LA LEY N° 25323, DECRETO SUPREMO N° 008-92-JUS Y SUS MODIFICATORIAS.

EL PRESENTE TESTIMONIO SERÁ PRESENTADO PARA SU INSCRIPCIÓN A LA SUNARP POR EL SR(A): JOSE DAVID REYES VENEGAS, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 41575604. =====

SE DEJA CONSTANCIA QUE, EL PROTOCOLO NO SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE EMPASTADO. =====

ASIMISMO, ES NECESARIO PRECISAR QUE, ESTA DIRECCIÓN NO TIENE COMPETENCIA PARA REALIZAR PERITAJES, Y NO CONSERVA REGISTRO DE FIRMAS Y SELLOS DE LOS ARCHIVOS NOTARIALES QUE CUSTODIAMOS POR MANDATO LEGAL.

CONFORME A LA DIRECTIVA N° 001-2020-AGN/DAN, EN EL NUMERAL 6.9 DE LOS ALCANCES DE LA RESPONSABILIDAD “EL FUNCIONARIO O SERVIDOR CIVIL QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD DEBE ACTUAR CON LA DILIGENCIA REQUERIDA DE ACUERDO A SUS FACULTADES. NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LA AUTENTICIDAD, VALIDEZ, VERACIDAD, CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL O POR CUALQUIER INOBSERVANCIA LEGAL DEL NOTARIO QUE AUTORIZA EL INSTRUMENTO PROTOCOLAR NI POR LA FIRMA, SELLOS, IDENTIDAD, CAPACIDAD O REPRESENTACION DE QUIENES APARECEN SUSCRIBIENDOLA”. =====

EXPIDO EL PRESENTE TESTIMONIO, EN MÉRITO A LA SOLICITUD ADMINISTRATIVA N° 076 DE FECHA 24 DE ENERO DE 2025, Y DEL RECIBO DE PAGO N° 784.465.587.2113, CON DERECHOS: S/ 5.20 =====

ICA, 04 DE FEBRERO DE 2025

FIRMADO DIGITALMENTE POR
Abog. RONALD ENRIQUE DE LA CRUZ MAYAUTE
ARCHIVO REGIONAL DE ICA
DIRECTOR