

4286  
Nº 157386 HS

1115  
1115  
0940

FOJAS : 7,286  
SERIE : 157386  
REGISTRO : 146

**COMPRAVENTA  
QUE OTORGA  
INVERSIONES NUEVA ETAPA S.A.C.  
A  
MARIA YSABEL VASQUEZ PALOMINO**

**SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTISEIS**

**INTRODUCCION:**

EN LA CIUDAD DE CHINCHA, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CUATRO, ANTE MI, DRA. MARIA ELENA MARQUEZ AMADO, NOTARIO PÚBLICO DE ESTA PROVINCIA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD Nº 21520464, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE Nº 10215204648; EXTIENDO LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA VENTA.

**COMPARECEN:**

**GUILLERMO VELA OCHAGA RAFFO**

QUIEN MANIFIESTA SER:

NACIONALIDAD

PERUANA

OCUPACIÓN

: EMPRESARIO

IDENTIFICADO CON

: D.N.I. Nº 08250296

ESTADO CIVIL

: CASADO

**RAUL MARTIN SALCEDO PACHAS**

QUIEN MANIFIESTA SER:

NACIONALIDAD

: PERUANA

OCUPACIÓN

: EMPRESARIO

IDENTIFICADO CON

: D.N.I. Nº 10272752

ESTADO CIVIL

: CASADO

QUIENES PROCEDEN EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE INVERSIONES NUEVA ETAPA S.A.C., CON RUC N° 20506114340, DEBIDAMENTE FACULTADOS SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA N° 11486555 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA, SEÑALANDO DOMICILIO EN AV. CALLE JOSE GRANDA N° 167, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DE TRANSITO POR ESTA CIUDAD. =====

**MARIA YSABEL VASQUEZ PALOMINO** =====

QUIEN MANIFIESTA SER : =====  
DE NACIONALIDAD : PERUANA =====  
IDENTIFICADA CON : D.N.I. N° 21878892 =====  
ESTADO CIVIL : SOLTERA =====  
OCUPACIÓN : EMPLEADA =====

CON DOMICILIO EN CALLE ROSARIO N° 396, DISTRITO DE CHINCHA ALTA, PROVINCIA DE CHINCHA, DEPARTAMENTO DE ICA. QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. =====

DANDO FE EN ESTE ACTO DE HABER IDENTIFICADO A TODOS LOS COMPARECIENTES. =====

LOS COMPARECIENTES SON MAYORES DE EDAD, A QUIENES HE IDENTIFICADO CON SUS DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES, SON INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES SE ENCUENTRAN CON CAPACIDAD LEGAL, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTES PARA CONTRATAR CONFORME A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS CINCUENTICUATRO AL CINCUENTICINCO DE LA LEY DEL NOTARIADO N° 26002; QUIENES ME ENTREGAN UNA MINUTA CUYO TEXTO ES EL SIGUIENTE: =====

**MINUTA: N° 940** =====

SEÑOR NOTARIO: =====

SÍRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN LAS PARTES CUYOS DATOS FIGURAN EN LOS NUMERALES I Y II DE LAS ESPECIFICACIONES



1257  
Nº 157387 HS

SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTISIETE

GENERALES QUE INTEGRAN LA PRESENTE MINUTA, EN LOS TÉRMINOS Y  
CONDICIONES SIGUIENTES: =====

**PRIMERA.- EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL TERRENO DESCRITO EN EL NUMERAL IV DE LAS ESPECIFICACIONES GENERALES. SOBRE EL MENCIONADO TERRENO EL VENDEDOR TIENE PROYECTADA LA CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DENTRO DEL CUAL SE ENCUENTRA EL INMUEBLE MATERIA DE COMPRAVENTA. =====**

**SEGUNDA.- POR EL PRESENTE CONTRATO, EL VENDEDOR DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE EL COMPRADOR, EL INMUEBLE DESCRITO EN EL NUMERAL V DE LAS ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PRESENTE CONTRATO, UBICADO EN EL PROYECTO MENCIONADO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE, DE ACUERDO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INMUEBLE DESCRITAS EN EL ANEXO I DEL PRESENTE DOCUMENTO, INCLUYENDO SUS ENTRADAS, SALIDAS, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRE Y TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO CORRESPONDE O PUDIERA CORRESPONDER AL BIEN, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA. =====**

**TERCERA.- LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE ES EL INDICADO EN EL NUMERAL VI DE LAS ESPECIFICACIONES GENERALES, PRECIO QUE EL COMPRADOR SE COMPROMETE A PAGAR SEGÚN LA FORMA INDICADA EN DICHO NUMERAL. =====**

**CUARTA.- SI SE HUBIERA PACTADO QUE PARTE DEL PRECIO DE LA VIVIENDA SEA CANCELADO CON UN CRÉDITO HIPOTECARIO Y EL COMPRADOR PERDIERA LA APROBACIÓN CREDITICIA QUE LE PERMITA CANCELAR EL PRECIO DE LA VIVIENDA, EL VENDEDOR OTORGARÁ A ÉSTE UN PLAZO DE SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE LA COMUNICACIÓN DE RECHAZO DE LA SOLICITUD DE CRÉDITO POR PARTE DE LA ENTIDAD FINANCIERA, PARA QUE CONSIGA UN FINANCIAMIENTO ALTERNO. SI TRANSCURRIDO DICHO PLAZO, EL**

**COMPRADOR NO CUMPLIERA CON LA OBLIGACIÓN DE CANCELAR EL PRECIO DE LA VIVIENDA, LAS PARTES ACUERDAN RESOLVER EL CONTRATO DE PLENO DERECHO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1430° DEL CÓDIGO CIVIL, PARA LO CUAL BASTARÁ QUE EL VENDEDOR CURSE UNA CARTA NOTARIAL AL COMPRADOR INDICÁNDOLE QUE QUIERE VALERSE DE ESTA CLÁUSULA RESOLUTORIA, CON COPIA AL FONDO MIVIVIENDA. =====**

**EN DICHO SUPUESTO, EL VENDEDOR DEVOLVERÁ EL MONTO DEL BONO FAMILIAR HABITACIONAL AL FONDO MIVIVIENDA EN EL PLAZO DE SESENTA (60) DÍAS Y LA CUOTA INICIAL A EL COMPRADOR EN EL PLAZO DE TRES (03) DÍAS ÚTILES, EN AMBOS CASOS, CONTADOS DESDE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. SI EL VENDEDOR NO CUMPLIERA CON DEVOLVER EL BONO FAMILIAR HABITACIONAL EN EL PLAZO SEÑALADO SE DEVENGARÁ UN INTERÉS IGUAL AL ESTABLECIDO SEMESTRALMENTE POR EL DIRECTORIO DEL FONDO MIVIVIENDA PARA LA OPERACIÓN DE ENDEUDAMIENTO EN VIRTUD DE LA CUAL SE FINANCIÓ LA EMISIÓN DEL BONO FAMILIAR HABITACIONAL OTORGADO, INTERES QUE SE DEVENGARA POR EL SOLO HECHO DEL INCUMPLIMIENTO SIN REQUERIR PARA ELLO COMUNICACION PREVIA. LA FALTA DE DEVOLUCIÓN A EL COMPRADOR DE LA CUOTA INICIAL EN EL PLAZO SEÑALADO, GENERARÁ EL PAGO DE LOS INTERESES LEGALES CORRESPONDIENTES. =**

**QUINTA.- EL VENDEDOR SE OBLIGA FRENTE A EL COMPRADOR A ENTREGAR EL INMUEBLE MATERIA DE COMPRAVENTA EN BUENAS CONDICIONES Y SEGÚN LA LISTA DE ACABADOS QUE FIGURA EN EL ANEXO I QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE CONTRATO. ==**

**EL PLAZO DE ENTREGA DE LA VIVIENDA SERÁ EL QUE FIGURA EN EL LITERAL A) DEL NUMERAL VII DE LAS ESPECIFICACIONES GENERALES, PLAZO QUE SERÁ CONTABILIZADO A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO. =====**

**EN CASO QUE EL VENDEDOR INCUMPLIERA CON ENTREGAR LA VIVIENDA EN LAS CONDICIONES PACTADAS Y EN EL PLAZO SEÑALADO,**



1238  
Nº 157388 HS

**SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTIOCHO**  
ESTE SE COMPROMETE A PAGAR A EL COMPRADOR LA CANTIDAD  
SEÑALADA EN EL LITERAL B) DEL NUMERAL VII DE LAS  
ESPECIFICACIONES GENERALES POR CADA DÍA DE RETRASO EN LA  
ENTREGA, QUE SE DEVENGARA POR EL SOLO HECHO DEL  
INCUMPLIMIENTO SIN REQUERIR PARA ELLO COMUNICACIÓN PREVIA.  
DICHOS PLAZO SERÁ PRORROGADO A SOLICITUD DE EL VENDEADOR SÓLO  
POR CAUSAS DEBIDAMENTE FUNDAMENTADAS QUE ACREDITEN QUE LA  
DEMORA EN LA ENTREGA SE DEBE A RAZONES DE CASO FORTUITO O  
FUERZA MAYOR. =====

EN CASO QUE EL VENDEADOR NO CUMPLIERA CON ENTREGAR LA  
VIVIENDA LUEGO DE DOS MESES DE VENCIDO EL PLAZO PACTADO, EL  
COMPRADOR PODRÁ CURSAR UNA CARTA NOTARIAL PARA QUE  
SATISFAGA SU PRESTACIÓN DENTRO DE UN PLAZO NO MENOR A QUINCE  
(15) DÍAS, BAJO APERCIBIMIENTO DE RESOLVER EL CONTRATO DE PLENO  
DERECHO AL VENCIMIENTO DE DICHO PLAZO, SEGÚN LO SEÑALADO POR  
EL ARTICULO 1429º DEL CODIGO CIVIL. =====

**SEXTA.-** AMBAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN QUE EL PRECIO  
PACTADO ES EL QUE REAL Y JUSTAMENTE CORRESPONDE AL BIEN  
MATERIA DE ESTE CONTRATO, HACIÉNDOSE MUTUA GRACIA Y  
RECÍPROCA DONACIÓN DE CUALQUIER EXCESO O DIFERENCIA QUE  
HUBIERE, RENUNCIANDO EN CONSECUENCIA A CUALQUIER ACCIÓN  
POSTERIOR QUE TIENDA A INVALIDAR EL PRESENTE CONTRATO. =====

**SETIMA.-** EL VENDEADOR ES RESPONSABLE POR EL DESARROLLO DE LOS  
PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS DE ESTRUCTURAS, ELÉCTRICOS Y  
SANITARIOS PARA LA TERMINACIÓN DE LA VIVIENDA, SEGÚN LAS  
ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DEL EXPEDIENTE TÉCNICO QUE PARA  
ESTE EFECTO HAYA APROBADO LA MUNICIPALIDAD RESPECTIVA. =====

ASIMISMO, ES RESPONSABLE DE EFECTUAR LOS TRÁMITES PARA LA  
OBTENCIÓN DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA DE LAS OBRAS CIVILES  
REALIZADAS DE CONFORMIDAD A LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS,

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y DE OBTENER SU CONFORMIDAD ANTE LA MUNICIPALIDAD RESPECTIVA UNA VEZ TERMINADA LA FÁBRICA, ASUMIENDO TODOS LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS, MUNICIPALES, NOTARIALES Y REGISTRALES QUE CORRESPONDA. =====

EL VENDEDOR DECLARA QUE EL BIEN OBJETO DE LA PRESENTE COMPRAVENTA, AÚN NO SE ENCUENTRA INDEPENDIZADO, CORRESPONDIÉNDOLE A ÉSTE INICIAR Y CULMINAR DICHO TRÁMITE POR CUENTA PROPIA HASTA SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN EL TIEMPO MÁS CORTO POSIBLE. =====

EL VENDEDOR ASUME LOS GASTOS DE INSCRIPCIÓN DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA, EL REGLAMENTO INTERNO Y LA INDEPENDIZACIÓN DEL INMUEBLE. =====

**OCTAVA.-** EL VENDEDOR DECLARA QUE SOBRE EL BIEN QUE ENAJENA NO PESA NINGÚN GRAVAMEN, HIPOTECA, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, Y EN GENERAL, NINGÚN ACTO O CONTRATO QUE PRIVE, LIMITE O RESTRINJA EL DERECHO DE PROPIEDAD, POSESIÓN O USO DEL BIEN, OBLIGÁNDOSE NO OBSTANTE A LA EVICCIÓN O SANEAMIENTO DE LEY. =====

**NOVENA.-** EL COMPRADOR DECLARA CONOCER LAS NORMAS QUE REGLAMENTAN EL BONO FAMILIAR HABITACIONAL, OBLIGÁNDOSE AL CUMPLIMIENTO DE LAS MISMAS. ASIMISMO, SE OBLIGA A CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 11° DEL DECRETO SUPREMO N° 008-2002-VIVIENDA Y LAS DEMÁS NORMAS QUE REGULEN LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR INMUEBLES ADQUIRIDOS CON EL BONO FAMILIAR HABITACIONAL. EN CASO QUE EL COMPRADOR DECIDIERA ENAJENAR LA VIVIENDA DENTRO DEL PLAZO ESTABLECIDO POR LAS NORMAS QUE REGULAN EL BONO FAMILIAR HABITACIONAL SERÁ NECESARIO PRESENTAR AL REGISTRADOR, UNA CONSTANCIA FAVORABLE EMITIDA POR EL FONDO MIVIVIENDA, EN CUYO CASO EL COMPRADOR PROCEDERÁ A LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL IMPORTE DEL BFH Y LOS INTERESES LEGALES GENERADOS AL FONDO MIVIVIENDA. =====





Nº 157389 HS

**SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTINUEVE**  
**DECIMO.- EL COMPRADOR SE COMPROMETE A OCUPAR LA VIVIENDA**  
**MATERIA DE LA PRESENTE COMPRA VENTA EN EL PLAZO MAXIMO DE 60**  
**DIAS CALENDARIOS DESDE LA ENTREGA DE LA MISMA POR PARTE DE EL**  
**VENDEDOR, EL PLAZO INDICADO ES PRORROGABLE POR 30 DIAS MAS A**  
**SOLICITUD DE EL COMPRADOR POR CAUSA DEBIDAMENTE MOTIVADA.**  
**ASI MISMO EL COMPRADOR SE COMPROMETE A NO EFECTUAR**  
**MODIFICACIONES EN EL INMUEBLE QUE AFECTEN LA ESTETICA**  
**ARQUITECTONICA Y LAS ESTRUCTURAS DEL INMUEBLE O DEL**  
**PROYECTO EN SU INTEGRIDAD, ASI COMO A NO EFECTUAR**  
**AMPLIACIONES QUE AFECTEN LAS AREAS COMUNES O A LOS VECINOS,**  
**QUEDANDO ENTENDIDO QUE SOLO PODRAN EFECTUAR LA AMPLIACION**  
**PROYECTADA EN LA OBRA, DEBIENDO CONTAR DICHA MODIFICACION**  
**CON LAS LICENCIAS MUNICIPALES CORRESPONDIENTES Y NO DEBERAN**  
**INFRINGIR EL REGLAMENTO NACIONAL DE CONSTRUCCIONES. ———**

**UNDECIMA.- EL VENDEDOR TRANSFERIRÁ EL INMUEBLE MATERIA DEL**  
**CONTRATO SIN ADEUDAR NINGÚN MONTO POR CONCEPTO DE**  
**IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES, ARBITRIOS, DERECHOS Y**  
**CUALQUIER OTRO TRIBUTO EN GENERAL, ASUMIENDO LOS**  
**COMPRADORES LOS TRIBUTOS CORRESPONDIENTES A PARTIR DE LA**  
**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE, MATERIA DEL PRESENTE**  
**CONTRATO. ———**

**RESPECTO AL IMPUESTO PREDIAL SE OBSERVARÁ LO DISPUESTO EN EL**  
**ARTÍCULO 10º DEL DECRETO LEGISLATIVO Nº 776. ———**

**DUODECIMA.- TODOS LOS GASTOS QUE OCASIONE EL OTORGAMIENTO**  
**DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE ORIGINE ESTA MINUTA, ASÍ COMO EL DE**  
**SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y EL**  
**PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA SERÁ ÍNTEGRAMENTE DE CUENTA**  
**DE EL COMPRADOR. ———**

**DECIMO TERCERA.- POR EL PRESENTE DOCUMENTO, EL COMPRADOR**  
**SOLICITA AL REGISTRADOR LA EXPEDICION DE UN TITULO DE CREDITO**

HIPOTECARIO NEGOCIABLE RESPECTO AL INMUEBLE SEÑALADO EN EL NUMERAL V) DE LAS ESPECIFICACIONES GENERALES, POR EL PRECIO SEÑALADO EN EL NUMERAL VI) DE LAS ESPECIFICACIONES GENERALES.

SI EL PRECIO DE LA VIVIENDA NO FUERA FINANCIADO CON UN PRÉSTAMO DE UNA INSTITUCIÓN FINANCIERA, **EL COMPRADOR SE OBLIGA A ENDOSAR A FAVOR DEL FONDO MIVIVIENDA EL TITULO DE CREDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EMITIDO DENTRO DE LOS 5 (CINCO) DIAS SIGUIENTES A SU EMISION, CON EL OBJETO DE GARANTIZAR EL BONO FAMILIAR HABITACIONAL OTORGADO, POR UN PERIODO EQUIVALENTE AL DE LA PROHIBICION DE ENAJENAR LA VIVIENDA ADQUIRIDA, ESTABLECIDO EN LAS NORMAS QUE REGULAN EL BONO FAMILIAR HABITACIONAL.** =====

**EL COMPRADOR ACEPTA QUE SI EL SALDO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA MATERIA DE COMPRAVENTA, FUERA CANCELADO CON UN PRÉSTAMO DE UNA INSTITUCIÓN FINANCIERA INTERMEDIARIA, EL REGISTRADOR, AL AMPARO DEL NUMERAL 242.3 DEL ARTICULO 242 DE LA LEY N° 27287 LEY DE TITULOS VALORES, CONSIGNE EN EL TITULO DE CREDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EL NOMBRE DE DICHA EMPRESA COMO PRIMER ENDOSATARIO. ASIMISMO, EL COMPRADOR AUTORIZA LA ENTREGA DEL TITULO A DICHA EMPRESA A TRAVES DEL MISMO NOTARIO QUE INTERVIENE EN LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA.** =====

**DECIMO CUARTA.- EL PRESENTE CONTRATO SE ENCUENTRA INTEGRADO POR LAS ESPECIFICACIONES GENERALES Y EL ANEXO I EN EL QUE SE ESTABLECEN LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INMUEBLE MATERIA DE COMPRAVENTA.** =====

**DECIMO QUINTA.- PARA EFECTOS DE CUALQUIER CONTROVERSIDAD QUE SE GENERE CON MOTIVO DE LA CELEBRACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN A LA COMPETENCIA TERRITORIAL DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE LIMA, SEÑALANDO COMO SUS DOMICILIOS LOS CONSIGNADOS EN LAS ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PRESENTE DOCUMENTO, EN DONDE**





-1290  
Nº 157390 HS

**SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA**  
**LA LES PARA LLEGAR TODAS LAS COMUNICACIONES RELACIONADAS**  
**CON ESTE CONTRATO. PARA QUE CUALQUIER CAMBIO DE DOMICILIO**  
**SEA VALIDO, ESTE DEBERÁ SE COMUNICADO A LA OTRA PARTE POR**  
**ESCRITO.**

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LAS DEMÁS CLÁUSULAS DE LEY. —  
 SUSCRITO POR LAS PARTES EN DOS EJEMPLARES, EN LIMA A LOS 13 DÍAS  
 DEL MES DE FEBRERO DEL 2004.- FIRMADO: MARIA YSABEL VASQUEZ  
 PALOMINO .- GUILLERMO VELAUCHAGA RAFFO – INVERSIONES NUEVA  
 ETAPA S.A.C. .- RAUL SALCEDO PACHAS – INVERSIONES NUEVA ETAPA  
 S.A.C. .- DRA. MARIELLA MARCOS BOHORQUEZ – ABOGADO – REG. Nº 2485.-

**INSERTO:**

**MINUTA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE – BIEN FUTURO**

**ESPECIFICACIONES GENERALES**

**I. DATOS DEL COMPRADOR**

NOMBRES Y APELLIDOS	MARIA YSABEL VASQUEZ PALOMINO
TIPO Y Nº DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD	DNI NO. 21878892
ESTADO CIVIL	SOLTERA
DOMICILIO	CALLE ROSARIO # 396 CHINCHA ALTA ICA
<b>DATOS DEL CÓNYUGE/CONVIVIENTE</b>	
NOMBRES Y APELLIDOS	~
TIPO Y Nº DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD	~ NO. ~
ESTADO CIVIL	~
DOMICILIO	~

**II. DATOS DEL VENDEDOR / PROMOTOR**

RAZÓN SOCIAL	INVERSIONES NUEVA ETAPA S.A.C.
DOMICILIO	CALLE JOSE GRANDA Nº 167, SAN ISIDRO.
RUC	20506114340
INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA Nº	11486555 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA
<b>DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL VENDEDOR</b>	
NOMBRES Y APELLIDOS	GUILLERMO VELAUCHAGA RAFFO
DOMICILIO	CALLE JOSE GRANDA Nº 167, SAN ISIDRO, LIMA
DNI	08250296
PODER INSCRITO EN LA PARTIDA Nº 11486555 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA	
NOMBRES Y APELLIDOS	RAÚL SALCEDO PACHAS
DOMICILIO	CALLE JOSE GRANDA Nº 167, SAN ISIDRO, LIMA
DNI	10272752
PODER INSCRITO EN LA PARTIDA Nº 11486555 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA	

**III. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE VIVIENDA**CÓDIGO DE PROYECTO N° **0022**ETAPA **PRIMERA**

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - VIÑEDOS DE CHINCHA

**IV. INFORMACIÓN DEL TERRENO SOBRE EL QUE SE EDIFICARÁ EL PROYECTO DE VIVIENDA**UBICACIÓN **JIRON LIGURIA S/N, CASERIO BALCONCITO**DISTRITO **GROCIO PRADO**PROVINCIA **CHINCHA**DEPARTAMENTO **ICA**ÁREA **39,481.50 M2**PARTIDA ELECTRÓNICA / FICHA REGISTRAL **002755010406** DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA PROVINCIA DE CHINCHA, OFICINA REGISTRAL REGIONAL "LOS LIBERTADORES WARI"**V. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE MATERIA DE COMPRAVENTA**CASA HABITACIÓN **CUH C0075**LOTE N°/MANZANA **C1-1** CALLE / AV. **LIGURIA N° S/N**URB/DIST/PROV/DEP **GROCIO PRADO CHINCHA** AREA DEL TERRENO **42.32**ÁREA CONSTRUCCIÓN **41.57 M2** AIRES **21.57**ZONAS COMUNES **-** ESTACIONAMIENTO N° **-****VI. PRECIO Y FORMA DE PAGO DEL INMUEBLE MATERIA DE COMPRAVENTA**

		MONTO	MONTO EN LETRA	OPORTUNIDAD DE PAGO
PRECIO TOTAL (INC. IGV)	\$	<b>8,000.00</b>	<b>OCHO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS</b>	<b>A LA MINUTA</b>
CUOTA INICIAL	\$	<b>814.18</b>	<b>OCHOCIENTOS CATORCE Y 18/100 DOLARES AMERICANOS</b>	
BFH	\$	<b>3,600.00</b>	<b>TRES MIL SEISCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS</b>	<b>A LA MINUTA</b>
FINANCIAMIENTO BANCARIO	\$	<b>3,585.82</b>	<b>TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO Y 82/100 DOLARES AMERICANOS</b>	

**VII. CONDICIONES DE ENTREGA DE LA VIVIENDA**A) PLAZO DE ENTREGA **31 DE MAYO (03) MESES**B) MORA POR RETRASO EN LA ENTREGA **S/ 1.00 (UNO Y 00/100 NUEVOS SOLES) POR CADA DÍA DE ATRASO.****OTRO INSERTO:**

**ANEXO**  
**ESPECIFICACIONES TECNICAS**  
**PROYECTO**

**CODIGO DEL PROYECTO 0022, LOS VIÑEDOS DE CHINCHA, CHINCHA**

**LAS CONDICIONES ESPERADAS EN LAS QUE EL VENDEDOR ENTREGARÁ A EL COMPRADOR LA CASA TIPO A, SON**

**1.- DE LA HABILITACION URBANA****VEREDAS:** **SERÁN DE CONCRETO.****PISTAS:** **SERÁN DE CARPETA ASFÁLTICA DE ESPESOR 1.5"**





Nº 157391 HS

**SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTIUNO**

ÁREAS VERDES Y DE RECREACION PÚBLICA; SE ENTREGARAN EN LAS SIGUIENTES CONDICIONES: SEMBRADO CON GRASS NATURAL Y

AGUA POTABLE: EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE PARA EL CONJUNTO HABITACIONAL SE REALIZARA MEDIANTE CONEXIÓN A LA RED PÚBLICA DE LA CIUDAD DE CHINCHA Y MEDIANTE UN POZO TUBULAR UBICADO DENTRO DEL TERRENO EL CUAL OPERARA ALTERNATIVAMENTE.

LA RED DE DISTRIBUCIÓN INTERNA CONTARA CON UN TANQUE ELEVADO Y UNA RED DE DISTRIBUCIÓN GENERAL CON TUBERÍAS DE DIÁMETRO ENTRE 2" Y 4"

DESAGUE: LA EVACUACIÓN DE LAS AGUAS SERVIDAS DEL CONJUNTO HABITACIONAL SE HARÁ MEDIANTE UNA RED COLECTORA QUE DESCARGARA A LA RED PÚBLICA DE LA CIUDAD DE CHINCHA.

ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO: REDES ELÉCTRICAS SUBTERRÁNEAS DE ALUMBRADO PÚBLICO Y SERVICIO PARTICULAR DE SUMINISTRO MONOFÁSICO CON SU RESPECTIVA CONEXIÓN DOMICILIARIA.

SE CUENTA CON DOS SUBESTACIONES ELÉCTRICAS DENTRO DEL TERRENO PARA EL ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA.

TELEFONIA: NO SE HA CONSIDERADO EN EL PROYECTO EL TENDIDO DE REDES DE TELEFONÍA.

**2.- DE LA EDIFICACION**

ÁREA DE LOTE: 42.32 M2

PERIMETRO DEL LOTE:

FRENTE	4.60 ML	IZQUIERDA	9.20 ML
DERECHA	4.60 ML	FONDO	9.20 ML

ÁREA CONSTRUIDA: 41.57 M2

**NUMEROS DE PISOS:** DOS PISOS, PREPARADA PARA EDIFICAR HASTA UNA ALTURA DE 3 PISOS. EL TERCER PISO DEBE SER TECHADO CON COBERTURA LIGERA. =====

**AMBIENTES** =====

LA VIVIENDA CUENTA CON =====

<b>1° PISO:</b>	<b>AREA (M2)</b> =====
SALA-COMEDOR	17.49 =====
COCINA	2.94 =====
BAÑO #1	2.19 =====
DORMITORIO # 1	6.58 =====
LAVANDERIA Y PATIO	2.37 =====

**2° PISO:** =====

DORMITORIO #2	5.83 =====
HALL	4.17 =====

EL PATIO-LAVANDERIA NO ESTARÁ TECHADO. =====

**MATERIALES** =====

**MUROS O PAREDES:** =====

SERÁN DE LADRILLO DE CONCRETO CON UN ESPESOR DE 15 CMS. =====

**TECHOS:** =====

SERÁN DE CONCRETO ARMADO CON UN ESPESOR DE 12 CMS. =====

**CONTRAPISOS:** =====

SERÁN DE CONCRETO CON UN ESPESOR DE 2" =====

**CERCOS:** =====

CERCO POSTERIOR DE PLACAS PREFABRICADAS DE TODOCEMENTO O EL MURO DE LA CASA COLINDANTE (SEGÚN SEA EL CASO) CON UNA ALTURA DE 2.30 MT O SEGÚN SEA EL CASO DE LA ALTURA DE LA COLINDANTE. =====

**ACABADOS** =====

**MUROS O PAREDES:** =====

SERÁN MUROS DE LADRILLO DE CONCRETO CON ACABADO SOLAQUEADO Y PINTADO EN TODA LA CASA. =====





4232  
Nº 157392 HS

**SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTIDOS**

**NO BIERTA ACABADO SOBRE EL TECHO:** \_\_\_\_\_  
**NO HAY COBERTURA DE TECHO POR ESTAR PREPARADAS PARA** \_\_\_\_\_  
**POSTERIOR CONSTRUCCIÓN.** \_\_\_\_\_

**PISOS:** \_\_\_\_\_

SERÁN PISOS CEMENTO PULIDO CON INCRUSTACIONES DE CERÁMICA EN  
 SALA-COMEDOR Y DE CEMENTO PULIDO EN COCINA, BAÑO, DORMITORIO  
 1, DORMITORIO 2 Y PATIO-LAVANDERIA \_\_\_\_\_

**ZÓCALOS:** \_\_\_\_\_

SE UTILIZARAN ZÓCALOS DE CEMENTO PULIDO IMPERMEABILIZADO EN  
 BAÑO \_\_\_\_\_

**CONTRAZÓCALOS:** \_\_\_\_\_

SE UTILIZARAN CONTRAZÓCALOS DE MADERA DE UN CUARTO DE  
 RODÓN EN SALA COMEDOR Y DORMITORIOS. \_\_\_\_\_

**CIELORRASOS:** \_\_\_\_\_

SERÁN CON PINTURA TEMPLE EN TODOS LOS AMBIENTES \_\_\_\_\_

**PINTURA:** \_\_\_\_\_

LÁTEX QUE SE APLICARA EN TODOS LOS MUROS INTERIORES Y  
 EXTERIORES. \_\_\_\_\_

**CARPINTERÍA:** \_\_\_\_\_

NO CONTARA CON REPOSTEROS, NO CONTARA CON CLOSETS \_\_\_\_\_

**PUERTAS:** \_\_\_\_\_

SERÁN PUERTAS CONTRAPLACADAS CON PLANCHA NORDEX EN TODOS  
 LOS AMBIENTES Y UTILIZARAN MARCO DE MADERA. \_\_\_\_\_

**VENTANAS:** \_\_\_\_\_

SERÁN VENTANAS CRISTAL CRUDO EN TODOS LOS AMBIENTES Y  
 UTILIZARA MARCO DE ALUMINIO. EN EL BAÑO SERÁ REJILLA DE  
 MADERA. \_\_\_\_\_

**CERRAJERÍA:** \_\_\_\_\_

SE UTILIZARAN CERRADURAS MARCA ALPHA O SIMILAR EN PUERTAS DE  
 MADERA. \_\_\_\_\_

SE UTILIZARAN BISAGRAS CAPUCHINAS DE 3"X 1 ½" EN PUERTAS DE MADERA. =====

VIDRIOS: =====

EL VIDRIO SERÁ DE CRISTAL CRUDO EN TODOS LOS AMBIENTES. EN EL BAÑO SERÁ DE REJILLA DE MADERA. =====

ESCALERA: =====

LA ESCALERA SERÁ DE CARPINTERÍA METÁLICA CON PASAMANOS DE CARPINTERÍA METÁLICA =====

APARATOS SANITARIOS: =====

SE INSTALARAN 01 LAVATORIO DE BAÑO Y 01 INODORO DE CERÁMICA COLOR BLANCO DE PROCEDENCIA NACIONAL EN BAÑO UBICADO EN EL PRIMER PISO. =====

SE UTILIZARA GRIFERÍA MARCA GRIFESA O SIMILAR DE PROCEDENCIA NACIONAL. =====

INSTALACIONES SANITARIAS: =====

LAS INSTALACIONES ESTARÁN EMPOTRADAS CON RED DE AGUA FRÍA Y RED DE DESAGÜE. =====

SI INCLUYE MEDIDOR DE AGUA. =====

INSTALACIONES ELÉCTRICAS: =====

LAS INSTALACIONES ESTARÁN EMPOTRADAS. =====

SE UTILIZARA SUMINISTRO MONOFÁSICO, CONTARA CON 09 PUNTOS DE LUZ, 08 PUNTOS DE TOMACORRIENTE, 01 SALIDA DE FUERZA PARA COCINA (SIN CABLE), NO HAY SALIDAS PARA CALENTADOR, 02 SALIDAS PARA TELÉFONO, NO HAY SOCKETS. =====

CONTARA CON TABLERO ELÉCTRICO DE FIBRA DE PLÁSTICO CON 03 LLAVES TERMOMAGNÉTICAS. =====

SI INCLUYE CABLEADO EXCEPTO PARA SALIDA DE COCINA, SI INCLUYE MEDIDOR DE LUZ. =====

INSTALACIONES DE GAS: =====

NO TENDRÁ INSTALACIONES DE GAS. =====

ESTACIONAMIENTOS: =====





Nº 157393

HS

SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTITRES

LOS ESTACIONAMIENTOS ESTARÁN UBICADOS EN BOLSAS. =====

SIGUEN DOS FIRMAS ILEGIBLES.- =====

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL DEL PROMOTOR/CONSTRUCTOR =====

SIGUE UNA FIRMA ILEGIBLE.- =====

CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 1784º, DEL CODIGO CIVIL, EL CONTRATISTA SERÁ EL RESPONSABLE FRENTE AL COMPRADOR POR VICIOS EN LA CONSTRUCCIÓN, POR MALA CALIDAD DE LOS MATERIALES O DEFECTOS DEL SUELO. ESTA RESPONSABILIDAD TENDRÁ UN PERIODO DE CINCO AÑOS. =====

**OTRO INSERTO:** =====

CARTA DE INSTRUCCIÓN DE DESEMBOLSO DEL BFH DEL BENEFICIARIO
---

15 DE ENERO DEL 2004 -=====

SEÑORES =====

FONDO HIPOTECARIO DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA =====

FONDO MIVIVIENDA =====

PRESENTE.- =====

DE MI CONSIDERACIÓN: =====

YO, MARIA YSABEL VASQUEZ PALOMINO IDENTIFICADO (A) CON LE Nº 21878892, DIRIJO LA PRESENTE PARA INSTRUIRLES EN FORMA IRREVOCABLE, REALICEN EL DESEMBOLSO A FAVOR DE LA CUENTA DETALLADA A CONTINUACIÓN, DEL BONO FAMILIAR HABITACIONAL – BFH ADJUDICADO A MI FAVOR EN LA 3 CONVOCATORIA DEL PROYECTO DE TECHO PROPIO, REALIZADA POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO. =====

BANCO : BANCO DEL TRABAJO =====

TIPO DE CUENTA : CUENTA CORRIENTE =====

Nº DE CUENTA : 100-200001127-5 =====

TITULAR DE LA CUENTA : INVERSIONES NUEVA ETAPA S.A.C. =====

ATENTAMENTE.- SIGUE UNA FIRMA ILEGIBLE: BENEFICIARIO DEL BFH.-

MARIA YSABEL VASQUEZ PALOMINO - LE 21878892. - =====

**OTRO INSERTO:** =====

15 DE ENERO DEL 2004 =====

SEÑORES =====

FONDO HIPOTECARIO DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA =====

**FONDO MIVIVIENDA** =====

**PRESENTE.-** =====

DE MI CONSIDERACIÓN: =====

DIRIJO LA PRESENTE PARA AUTORIZAR EN FORMA IRREVOCABLE QUE  
DISPONGAN DE MI AHORRO A CONTINUACION ESPECIFICADO : =====

BANCO : **BANCO DEL TRABAJO** =====

Nº DE CUENTA DE AHORROS : **501170010298** =====

TITULAR DE LA CUENTA : **MARIA YSABEL VASQUEZ PALOMINO** ==

IMPORTE A TRANSFERIR : **\$ 814.18**

**OCHOCIENTOS CATORCE Y 18/100**

**DOLARES AMERICANOS** =====

PARA SER TRASLADADO BAJO LA MODALIDAD QUE ESTIMEN  
CONVENIENTE A LA CUENTA: =====

BANCO : **BANCO DEL TRABAJO** =====

TIPO DE CUENTA : **CUENTA CORRIENTE** =====

Nº DE CUENTA : **100-200001127-5** =====

TITULAR DE LA CUENTA : **INVERSIONES NUEVA ETAPA S.A.C.** =====

ATENTAMENTE.- SIGUE UNA FIRMA ILEGIBLE: BENEFICIARIO DEL BFH.-

MARIA YSABEL VASQUEZ PALOMINO - LE 21878892.- =====

**ANOTACIÓN:** DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL DECRETO  
LEGISLATIVO Nº 776, MODIFICADO POR LA LEY 27616 Y LA LEY 27963, A  
SOLICITUD DEL NOTARIO, LOS CONTRATANTES CUMPLEN CON  
ACREDITAR EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL QUE GRAVA EL INMUEBLE  
MATERIA DE ESTE INSTRUMENTO, HACIENDO PRESENTE QUE EL  
IMPUESTO DE ALCABALA SE ENCUENTRA EXENTO DE PAGO CONFORME





Nº 157394

HS

SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTICUATRO

CON LO QUE DISPONE LA LEY N° 27963, EXHIBIENDO LOS  
COMPROBANTES QUE SE ANEXAN A LA PRESENTE ESCRITURA. =====

CONCLUSIÓN: =====

IMPUESTOS: =====

CERTIFICO QUE HE TENIDO A LA VISTA EL ORIGINAL DEL COMPROBANTE  
DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTES A LA PRESENTE  
TRANSFERENCIA, QUE ME MUESTRAN LAS PARTES RESPONSABLES DEL  
TRIBUTO. =====

CERTIFICO: QUE EN ESTE ACTO LOS SEÑORES REPRESENTANTES DE  
INVERSIONES NUEVA ETAPA S.A.C. DECLARAN QUE LOS RECIBOS DE  
PAGO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL QUE SE ADJUNTAN  
CORRESPONDE AL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE COMPRA  
VENTA. =====

MEDIOS DE PAGO: =====

CERTIFICO: DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL NUMERAL 7.1  
DEL ARTICULO 7 DE LA LEY N° 28194 EN EL CUMPLIMIENTO DE LA  
OBLIGACION NACIDA DEL ACTO JURIDICO A QUE SE CONTRA LA  
PRESENTE ESCRITURA PUBLICA NO SE ME HA EXHIBIDO NINGUNO DE  
LOS MEDIOS DE PAGO PREVISTOS POR EL ARTICULO 5 DE LA REFERIDA  
LEY. =====

INSTRUÍ A LOS OTORGANTES DEL CONTENIDO DE ESTA ESCRITURA DE  
COMPRA VENTA, POR LA LECTURA QUE DE TODA ELLA LES HICE Y  
HECHA LA ADVERTENCIA SOBRE SUS EFECTOS LEGALES, SE AFIRMARON  
Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO, SUSCRIBIÉNDOLA EN SEÑAL DE  
CONFORMIDAD, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO  
SIMULADO. ASIMISMO, MANIFIESTAN CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O  
TITULOS QUE ORIGINAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, DECLARANDO  
RECONOCER COMO SUYA LA FIRMA DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. ==  
DEJO CONSTANCIA QUE EL PRESENTE INSTRUMENTO SE INICIA EN LA  
FOJA DE PAPEL NOTARIAL SERIE N° 157386 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE

PAPEL NOTARIAL SERIE N° 157394 VUELTA DE MI REGISTRO DE  
ESCRITURAS PÚBLICAS CORRESPONDIENTE AL BIENIO 2003 – 2004.-

  
MARIA YSABEL VASQUEZ PALOMINO



GUILLERMO VELA OCHAGA RAFFO



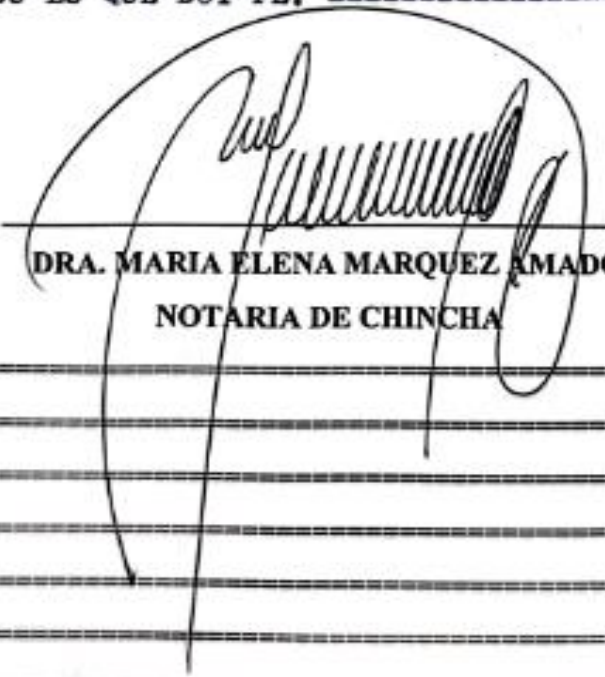
RAUL M SALCEDO PACHAS

INVERSIONES NUEVA ETAPA S.A.C.

HABIÉNDOSE CONCLUIDO CON EL PROCESO DE TOMA DE FIRMAS, ANTE  
MI EL NOTARIO, CON FECHA CINCO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CUA  
TRO, DE TODO LO QUE DOY FE. =====



Factura N° 3633  
Fecha 05/11/04

  
DRA. MARIA ELENA MARQUEZ AMADO  
NOTARIA DE CHINCHA

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====



## ARCHIVO REGIONAL DE ICA

### TESTIMONIO N° 020

EL DIRECTOR DEL ARCHIVO REGIONAL DE ICA, QUE SUSCRIBE, EXPIDE ESTE TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA N°1,115 DE: COMPRA - VENTA; DE FECHA: 04 DE NOVIEMBRE DE 2,004; QUE OTORGA: INVERSIONES NUEVA ETAPA S.A.C.; A FAVOR DE: DOÑA MARIA YSABEL VASQUEZ PALOMINO; EXTENDIDA ANTE LA EX NOTARIO PÚBLICO: MARIA ELENA MARQUEZ AMADO, DEL PROTOCOLO N° 15, DEL BIENIO 2003 – 2004, FOLIO N° 7,286 AL FOLIO N° 7,294 VUELTA, TESTIMONIO QUE CONCUERDA CON LA MATRIZ OBRANTE EN NUESTRO FONDO DOCUMENTAL CONSISTENTE EN 18 (DIECIOCHO) 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): MARIA YSABEL VASQUEZ PALOMINO, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 21878892. =====

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° 081 DE FECHA 20 DE ENERO DE 2025, Y DEL RECIBO DE PAGO N° 0769565, 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