

TESTIMONIO



421  
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 PÚBLICA DE COMPRA VENTA.

COMPARECEN:

GUILLERMO VELAOCHAGA RAFFO

QUIEN MANIFIESTA SER:

NACIONALIDAD

: PERUANA

OCCUPACIÓN

: EMPRESARIO

IDENTIFICADO CON

: D.N.I. Nº 08250296

ESTADO CIVIL

: CASADO

RAUL MARTIN SALCEDO PACHAS

QUIEN MANIFIESTA SER:

NACIONALIDAD

: PERUANA

OCCUPACIÓN

: EMPRESARIO

IDENTIFICADO CON

: D.N.I. Nº 10272752

ESTADO CIVIL

: CASADO

## TESTIMONIO

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  
COMPARCIENTES. ——————

LOS COMPARCIENTES 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



{257  
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  
MENTIONADO TERRENO EL VENDEDOR TIENE PROYECTADA LA  
CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DENTRO DEL CUAL SE  
ENCUENTRA EL INMUEBLE MATERIA DE COMPROVENTA.

**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  
MENTIONADO 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**

## TESTIMONIO

**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 1430º 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,**



Nº 157388 HS

4235

**SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTIOCHO**

ESTE SE COMPREMITE A PAGAR A EL **COMPRADOR** LA CANTIDAD  
**SEÑALADA EN EL LITERAL B) DEL NUMERAL VII DE LAS**  
NIHIL PERIUS FIDEI  
**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.  
 DICHO PLAZO SERÁ PRORROGADO A SOLICITUD DE EL **VENDEDOR** 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 **VENDEDOR** 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 VENDEDOR** 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,

## TESTIMONIO

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 11º 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**

**DECIMA.- EL COMPRADOR SE COMPROMETE A OCUPAR LA VIVIENDA MATERIA DE LA PRESENTE COMPRA VENTA EN EL PLAZO MAXIMO DE 60 DÍAS CALENDARIOS DESDE LA ENTREGA DE LA MISMA POR PÁRTE 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 QUB 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 N° 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 EXPEDICIÓN DE UN TITULO DE CREDITO**

## TESTIMONIO

HIPOTECARIO NEGOCIAL 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 NEGOCIAL EMITIDO DENTRO DE LOS 5 (CINCO) DIAS SIGUIENTES A SU EMISIÓN, CON EL OBJETO DE GARANTIZAR EL BONO FAMILIAR HABITACIONAL OTORGADO, POR UN PERÍODO 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 NEGOCIALBE 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 CONTROVERSIAS 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

# TESTIMONIO



1250  
Nº 157390 HS

SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA  
LES HARÁ 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 VELAOCHAGA 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 COMPROVACIÓN DE INMUEBLE – BIEN FUTURO**

**ESPECIFICACIONES GENERALES**

**I. DATOS DEL COMPRADOR**

NOMBRES Y APELLIDOS	MARIA YSABEL VASQUEZ PALOMINO
TIPO Y N° DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD	DNI NO. 21878892
ESTADO CIVIL	SOLTERA
DOMICILIO	CALLE ROSARIO # 396 CHINCHA ALTA ICA

**DATOS DEL CÓNYUGE/CONVIVIENTE**

NOMBRES Y APELLIDOS	~
TIPO Y N° 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 N° 167, SAN ISIDRO.
RUC	20506114340

INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11486555 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA

**DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL VENDEDOR**

NOMBRES Y APELLIDOS	GUILLERMO VELAOCHAGA RAFFO
DOMICILIO	CALLE JOSE GRANDA N° 167, SAN ISIDRO, LIMA

DNI 08250296

PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11486555 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA

NOMBRES Y APELLIDOS	RAÚL SALCEDO PACHAS
DOMICILIO	CALLE JOSE GRANDA N° 167, SAN ISIDRO, LIMA

DNI 10272752

PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11486555 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA

## TESTIMONIO

### 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 EDIFICARA EL PROYECTO DE VIVIENDA

UBICACIÓN	JIRON LIGURIA S/N, CASERIO BALCONCITO
DISTRITO	GROCIO PRADO
PROVINCIA	CHINCHA
DEPARTAMENTO	ICA
ÁREA	39,481.50M2

PARTIDA ELECTRÓNICA / FICHA REGISTRAL 002755/010406 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-I	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)	\$ 8,000.00	OCHO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS	A LA MINUTA
CUOTA INICIAL	\$ 814.18	OCHOCIENTOS CATORCE Y 18/100 DOLARES AMERICANOS	
BFH	\$ 3,600.00	TRES MIL SEISCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS	A LA MINUTA
FINANCIAMIENTO BANCARIO	\$ 3,585.82	TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO Y 82/100 DOLARES AMERICANOS	

### 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 ENTREGARA  
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**

~~AREAS VERDES Y DE RECREACION PUBLICA; SE ENTREGARAN EN LAS SIGUIENTES CONDICIONES: SEMBRADO CON GRASS NATURAL Y NIHI ARBITRUM FIDEI ARBITRUS.~~

AGUA POTABLE: EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE PARA EL CONJUNTO HABITACIONAL SE REALIZARA MEDIANTE CONEXIÓN A LA RED PUBLICA 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 ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO: REDES ELÉCTRICAS SUBTERRÁNEAS DE ALUMBRADO PUBLICO Y SERVICIO PARTICULAR DE SUMINISTRO MONOFASICO 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**

AREA DE LOTE: 42.32 M<sup>2</sup>

PERIMETRO DEL LOTE:

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

AREA CONSTRUIDA: 41.57 M<sup>2</sup>

## TESTIMONIO

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

1º PISO: AREA (M2)

SALA-COMEDOR 17.49

COCINA 2.94

BAÑO #1 2.19

DORMITORIO # 1 6.58

LAVANDERIA Y PATIO 2.37

2º 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.



Nº 157392 HS

**SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTIDOS**ENBIERAS ACABADO SOBRE EL TECHO:NO HAY COBERTURA DE TECHO POR ESTAR PREPARADAS PARA  
NIHIL PRIUS FIDE 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.

CIELORASOS:

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.

## TESTIMONIO

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 FRENTA 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.**

TESTIMONIO

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

TESTIMONIO



4204  
Nº 157394 HS

Siete mil doscientos noventicuatro

CON LA 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 CONTRAE 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 ORGINA. —————  
DEJO CONSTANCIA QUE EL PRESENTE INSTRUMENTO SE INICIA EN LA  
FOJA DE PAPEL NOTARIAL SERIE N° 157386 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE

TESTIMONIO

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

  
MARIA YSABEL VASQUEZ PALOMINO

 GUILLERMO VELAOCHAGA RAFFO

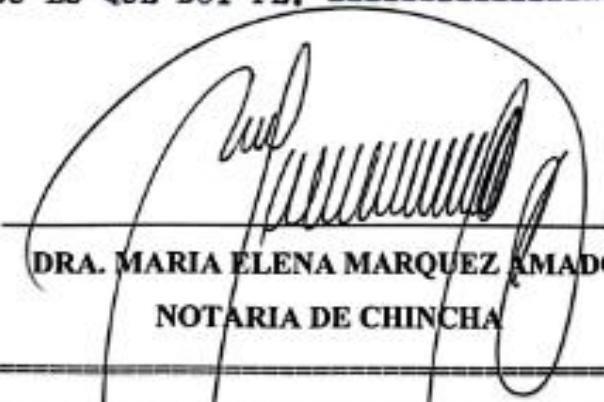
INVERSIONES NUEVA ETAPA S.A.C.

 RAUL M SALCEDO PACHAS

HABIÉNDOSE CONCLUIDO CON EL PROCESO DE TOMA DE FIRMAS, ANTE  
MI EL NOTARIO, CON FECHA CINCO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CHA  
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 OTORGА: 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 INOBSEERVANCIA 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