

TESTIMONIO

DOSCIENTOS TRENTICUATRO

408.-América R. Maldonado U. Notario-Abogado. Un sello del
Notario. CONCLUSION
--- Hechos que v. efectuado en la oficina de notario número
Instruidos los otorgantes del tener, objeto y demás cir-
cunstancias de ésta escritura, por la lectura que de todo e-
lla les hice, se afirmaren, se ratificaren en su contenido
y la firmaren; de lo que poy. América R. Maldonado U.

**• ANTONIO R. MOLDONADO U.
ESTABILIS ABSADS**

NÚMERO : NOVENTICUATRO & En Palpa, a -----
TRANSACCION Y ADJUDICACION & los 02 días -----
DE PAGO & ESSALIS. en el año ocho del mes de se -----
MANUEL BERNALLES URIBE & tiembre de 1989, .--
A.C. en la villa de Ica, en la presencia del Dr. Amé -----
FELIX ALEJANDRINO CRIALES ANANOS Y & dice R. Maldonado -----
MOISES RIVERO AYARZA & de U. Notario -----
con intervención de inmobiliaria el carmen & provincia, cen-
S.T.Ltda. & L.R.Ne.214238--
99, con constan-
cia de sufragio en las últimas elecciones generales -----
y L.T.Ne.6349978, sin intervención de testigos confer -----
me lo dispone el Art.92 del D.L.22634; comparació de una--
parte, don Manuel Bernalles Uribe, natural de Ica, Industrial,--

TESTIMONIO

casada con señora Heidi Baumgartner, con L.E.N. 21425393
y L.T.N. 6322778; y de la otra parte don Felix Alejandrino--
Chiales Alsaies, natural de Ayacucho, Economista, soltero--
con L.E.N. 21457422 y L.T.N. R-275134; y don Meisés ---
Rivero Ayarza, natural de Ayacucho, Professor, soltero,
con L.E.N. 28264287 y L.T.N. U-825881; con intervención
de Inmobiliaria El Carmen S. de R. Ltda. con L.T.N. ---
9110376, representada por don Manuel Bernales Baumgartner--
con L.E.N. 21458242 y L.T.N. 83L9791. Los comparecientes
son peruanos, mayores de edad, hábiles para contratar e
inteligentes en el idioma castellano y después de cum
plidas las prescripciones de los Arts. 38 al 41 de ---
la ley del notariado, de que certifice, me entregaron u
na minuta firmada y autorizada para que su contenido e
leváse a escritura pública, la misma que con el N.º 91 a
grego a su legajo respectivo de minutas, cuya tener lite
ral es como sigue: -

М И Н У Т А

Sefler Notarie :

Sírvase Ud. extener en su Registro de Escrituras Públicas la de transacción y Adjudicación en pago que celebran don Manuel Bernales Uribe con L.E. No. 21425393 y L.T. No. 6322778, denominado "El Vendedor", y de la otra parte los señores Félix Alejandrino Criales Añafies con L.E. No. 21457422 y L.T. No. R-275134 y don Meiss's Rivero Ayarza con L.E. No. 28264287 y L.T. No. U-823881, a quienes en adelante se llamará "Los Compradores", con intervención de Inmobiliaria El Carmen Sociedad de R.Ltda. con L.T. No. 29110376, representada por don Manuel Bernales Baugartner, con L.E. No. 21458242 y L.T. No. 83L9791, en los términos siguientes: - - - - -

PRIMEROS =Avitacolantes=

1-12 "El Vendedor" ha sido propietario de gran-

parcial en el ex-predio rústico "El Peligro" ubicado en ---
el distrito del Cercado, Sector de San Joaquín, provincia
y departamento de Ica.

1.2. Aproximadamente en el año 1981 "El Vendedor" recibió de "Los Compradores" la suma de S/.11'800,000.00, equivalente a la fecha de la presente minuta a I./11,800.00, mediante entregas parciales, por concepto de venta de extensión parcial, no precisada, ni identificada del lote a que se refiere el acápite anterior; no habiendo sido determinada su precio por metro cuadrado o medida distinta. La Clasificación del terreno, de acuerdo a plano regulador vigente en la fecha en que tuvo lugar la entrega de los S/.11'800,000.00, era de expansión urbana.

1.3.- "Los Compradores" se ausentaron de la localidad de Ica, durante varios años, sin que "El Vendedor" tuviera conocimiento de su domicilio; lo que explica y justifica la transacción y regularización de acto jurídico de compra-venta, que contiene el presente instrumento.

1.4. Durante el periodo de ausencia de "Los Cespedares" se suscitaron actos de invasión y usurpación en terreno colindante al mencionado en el acápite 1.1. dando lugar a la consolidación posterior de Centros Poblados permanentes. Tales hechos colocaban en peligro inminente, de perdida de posesión y/o propiedad del lote denominado "El Polígono", que obligó a "El Vendedér" a su aperte a Inmobiliaria El Carmen Sociedad de R.Ltda, con fines de habilitación Urbana. Obra civil que ha sido ejecutada y tiene por denominación actual "Urbanización El Carmen". El estudio definitivo de habilitación urbana fue aprobado por la Municipalidad Provincial de Ica, mediante Resolución de Alcaldía N°.470-86-AMPI, de 18 de diciembre de 1986, y comprende tanto el área a que se refiere el acápite 1.1., como terrenos apertados por tercera personas.

Per la presente escritura "El Vendedores" y "Los Compradores" **SEGUNDO** se acuerda lo siguiente:

TESTIMONIO

-- transigimes, haciendo concesiones reciprocas y tenantes --
-- decisión, con intervención de Inmobiliaria "El Carmen" S.
-- R.L. sobre la forma de materializar en terreno habilitado
-- la compra-venta efectuada alrededor del año 1981, evitan--
-- do pleito y finalizando todo incidente; así como renuncian--
-- do a todo acción judicial e extrajudicial que directa o in--
-- directamente guarda relación con la materia objeto de la --
-- transacción, en los términos que detallamos a continuación:

-- 2.1. "El Vendedor" y "Los Compradores" declaran que
-- los documentos o recibos comprobatorios de la recepción ---
-- de los S/.11'800,000.00 citados en el ítem 1.1. de la clausula
-- anterior se han extraviado; sin perjuicio de los cuales
-- convienen en convalidar el acto jurídico de compraventa
-- que contiene, a través y en los términos que se precisan
-- en la presente minuta.

-- 2.2. "Los Compradores" manifiestan su conformidad respecto
-- al aparte a que se refiere el acápite 1.1. de la clausula --
-- anterior, que efectuó "El Vendedor" a Inmobiliaria "El Car--
-- men" S.R.L.; ratificando el acto jurídico asumido por "El --
-- Vendedor" a nombre propiop; que se justifica ante la posibili--
-- dad de perjuicio inminente a que se refiere el ítem 1.4. de
-- la clausula primera; resultando aplicable el artículo 1952
-- párrafo segundo, del Código Civil. En el terreno apertado
-- correspondió participación a "El Vendedor" y "Los Comprado--
-- res", bajo la condición legal de co-propietarios.

-- 2.3. "Los Compradores" declaran que de la cifra de
-- S/.11'800,000.00 citada en la clausula primera S/.10'000,---
-- 000.00 fueron apertados o prepercienados por don Meisés Ri--
-- vero Ayarza, y el saldo de S/.1'800,000.00 por don Félix A--
-- lejandrino Criales Alfaro.

-- 2.4. Inmobiliaria El Carmen Sociedad de Responsabili--
-- dad Limitada; admite y conviene en reconocer como mayor va--
-- lor del terreno apertado por don Manuel Bernales Uribe,----
-- que se cita en el ítem 1.1. de la clausula primera, la ci--
-- fra de S/.12'000,000.00 a valer constante a partir de la --
-- fecha en que tuvo lugar la transferencia a su favor; enten--

tiéndese que el citado monto corresponde ser pagado a "Los Compradores" por su condición de co-propietarios originares del terreno antes mencionado; y por haberle así convenido "El Vendedor" y "Los Compradores".

2.5. "Los Compradores" manifiestan su aceptación a extinguir su crédito, por diferencia de valores en el terreno apartado, a que se refiere el numeral anterior, a través de la adjudicación de los lletes 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, y 19, Mnz. H, de la Urbanización El Carmen, ubicada en el distrito del Cercado de la provincia y departamento de Ica. Transferencia que debe tener lugar de manera individual en favor de cada uno de "Los Compradores", correspondiendo 9 (nueve) lletes a don Meisés Rivero Ayarza, y 2; (dos) a don Félix Alejandrino Criales Añafies; ante la diferencia en los apartados a que se refiere el numeral 2.3 de la cláusula segunda.

FEbrero

Inmobiliaria El Carmen S.R.L adjudica en pago del mayor valor de terreno apartado por "El Vendedor", a que se refiere el apartado 2.4 de la cláusula segunda, los lletes 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, y 19 Mz. H, Urbanización El Carmen, en favor de "Los Compradores", de manera individual y de acuerdo al detalle siguiente:

3.1.- Se adjudica en favor de don Meisés Rivero Ayarza, los lletes 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 Mz. H, Urbanización El Carmen, cuya descripción es como sigue:

3.1.1. Lote 9, de un área de 59.75 m². encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Per el Norte, con el lote N°.19, Mz. H con 7.50 m²;
- Per el Sur, con la Av. Arenales con 7.53 m²;
- Per el Este, con propiedad de terceros con 13.60 m²; y
- Per el Oeste, con el lote N°.10, Mz. H con 13.60 m².

3.1.2. Lote 10, de un área de 101.00 m². encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Per el Norte, con el lote N°.18 y 17 Mz. H con 8.00 m²;
- Per el Sur, con la Av. Arenales con 8.03 m²;

TESTIMONIO

- Por el Norte, con el lote No.9 Mz.H con 13.00 ml.; y,
- Por el Oeste, con el lote No.11 Mz. H con 12.25 ml.

3.1.3. Lote.11, de un área de 100.90 m², encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Por el Norte, con el lote No.17 y 16 Mz.H con 8.50 ml.;
- Por el Sur, con la Av. Arenales con 8.53 ml.;
- Por el Este, con el lote No.10 Mz.H con 12.25 ml.; y,
- Por el Oeste, con el lote No.12, Mz. H con 11.50 ml..

3.1.4. Lote 12, de un área de 100.10 m², encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Por el Norte, con el lote (No.15) y 16 Mz.H con 9.00 ml.
- Por el Sur, con la Av. Arenales con 9.03 ml.;
- Por el Este, con el lote 11 con 11.50 ml.; y,
- Por el Oeste, con el lote No.13, Mz.H con 10.75 ml.;

3.1.5. Lote 15 de un área de 101.50 m², encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Por el Norte, con el Pasaje No.1 con 7.25 ml.;
- Por el Sur, con el lote No.13 y 14 con 7.25 ml.;
- Por el Este, con el lote No.15 Mz. H con 14.00 ml.; y,
- Por el Oeste, con el lote No.14, Mz.H con 14.00 ml.;

3.1.6. Lote 16, de un área de 101.50 m², encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Por el Norte, con el Pasaje No.1 con 7.25 ml.;
- Por el Sur, con el lote 11 y 12, Mz. H con 7.25 ml.;
- Por el Este, con el lote No.17 Mz. H con 14.00 ml.;
- Por el Oeste, con el lote No.15, Mz. H con 14.00 ml.;

3.1.7. Lote 17, de un área de 101.50 m², encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Por el Norte, con el Pasaje No.1 con 7.25 ml.;
- Por el Sur, con el lote 10 y 11 con 7.25 ml.;
- Por el Este, con el lote No.18, Mz. H con 14.00 ml.; y
- por el Oeste, con el lote No.16, Mz. H con 14.00 ml.

DOSCIENTOS TRENTISIETE

3.1.8.- Lote 18 de un área de 101.50 m². encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Por el Norte, con el Pasaje N°.1 con 7.25 ml.;

- Por el Sur, con los Lotes 10 y 11, Mz.H con 7.25 ml.;

- Por el Este, con el Lote N°.19, Mz.H con 14.00 ml.; y,

- Por el Oeste, con el Lote N°.17, Mz.H con 14.00 ml.;

3.1.9.- Lote 19, de un área de 101.50 m². encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Por el Norte, con el Pasaje N°.1 con 7.25 ml.;

- Por el Sur, con el Lote N°.9, Mz.H con 7.25 ml.;

- Por el Este, con la propiedad de tercero con 14.00 ml.;

- Por el Oeste, con el lote N°.18, Mz.H con 14.00 ml.

El valor de los lotes adjudicados es de I./.l. 750,306. 25 cifra que se cita para los fines de cálculo de Impuesto de Alcabala, toda vez que la adjudicación tiene lugar en pago a valor constante de los S/.10'000,000.00 a que se refiere el numeral 2.3. de la cláusula segunda.

3.2.- Se adjudica en favor de don Félix Alejandrine-- Criales Afafies los lotes 13 y 14, Mz.H, Urbanización El Carmen, cuya descripción es como sigue:

3.2.1. Lote N°.13, de un área de 102.40 m². encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Por el Norte, con los lotes N°.14 y 15, Mz.H con

10.50 ml.;

- Por el Sur, con la Av. Arenales con 5.70 ml.;

- Por el Este, con el lote N°.12, Mz.H con 10.75 ml.; y,

- Por el Oeste, con la Av. Los Maestres en una linea quebrada de dos tramos de 8.20 ml. y 4.20 ml. de Sur a Norte.

3.2.2.- Lote N°.14, de un área de 101.50 m². encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Por el Norte, con el Pasaje N°.1 con 7.25 ml.;

- Por el Sur, con el lote N°.13 Mz. H. con 7.25 ml.;

- Por el Este, con el lote N°.15, Mz.H con 14.00 ml.

TESTIMONIO

- Per el Oeste, con la Av. Los Mestres cén 14, esqnl.

El valor de los lotes especificados es de I/--- 392,507.50 cifra que se cita para los fines de cálculo de Impuesto de Alcabala, toda vez que su adjudicación tiene lugar en pago a valor constante de los S/.1'800,000.00 a que se refiere el numeral 2.3 de la clausula segunda. - - -

C U A R T O

Les lotes urbanos materia de la adjudicación en pago, a que se refiere la clausula anterior, pasan al dominio y posesión de cada uno de "Los Camprádenses", conforme al detalle que se precisa en la clausula precedente, con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres, y en general con todo lo que de hecho o de derecho le corresponda o pudiere corresponderle, sin reserva ni limitación alguna.

Q U I N T O

La firma de la clausula que sigue, en la que se declara que sobre los lotes urbanos materia del contrato no pesa hipoteca, embargo, ni en general ningún gravamen ni medida judicial o extrajudicial que disipe o limite su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento de ley.

S E X T O

Las partes intervinientes convienen en hacerse mutua y reciproca denuncia de cualquier diferencia que en el hecho pudiera existir, renunciando desde ahora a toda acción o excepción como las de error, dele, lesión, y a cualquier otra que tienda a invalidar el presente contrato, pues la

TESTIMONIO

DOSCIENTOS TRENTICHO

mente es que la transacción y adjudicación en pago sea firme y surta plenos efectos.

S E T I M O

Dejan constancia los estergentes de su voluntad de considerar concluida y perfecta la transacción y adjudicación en pago a que se refiere esta minuta, por el hecho de sus suscripción, quedando pendiente únicamente como obligación de hacer, la de firmar la escritura pública correspondiente.

O C T A V O

Es de cuenta de "Los Compradores" atender el pago del Impuesto de Alcabala, al igual que el correspondiente a la presente minuta, escritura pública y registrales.

N O V E N O

Los estergentes renuncian al fuero de su domicilio y se someten a la jurisdicción de los Jueces y tribunales de la provincia de Ica, señalando su domicilio "El Vendedor" en Panamericana Sur Km. 301.2, "Los Compradores en la calle Lima No. 265, e Inmobiliaria El Carmen S.R.L. en Panamericana Sur Km. 301.2. Ud. Señor Notario agregará lo que sea, de ley, y pasara Partes a los Registros Públicos de Ica. Ica, 15 de agosto de 1989.-Manuel Bernales Uribe.-Felix Alejandrine Criales Añáez.-Meisés Rivero Ayarza.-Manuel Bernales Baumgartner.-Autorizada Dr. Armando Buenafía N.-Abogado-Registro Profesional No. 630.-América R. Maldonado U. Notario-Abogado. Un sello del Notario.

R E C I B O

Municipalidad Provincial de Ica.-Impuesto de Alcabala.-No. 0249.-Felix A. Criales Añáez/Meisés Rivero Ayarza.-R275134.-U-823881.-Calle Lima 265-Ica.-Manuel Bernales Uribe, L.T.-6322778, Panamericana Km. 301.2.Ica.-Transacción y Adjudicación

TESTIMONIO

en page. 915.08.89.-Distrito del Cercado.-36466,794.00.---
1'094,004.-Monto a pagar I/. 1'094,004.00.-UN MILLON NO-
VENTICUATRO MIL Y 004/100 INTIS.-Firma del contribuyente.-
Sello y firma ilegible del funcionario del concejo previn-
cial de Ica. - - - - -

CONSTANCIA

Yo, el Notario dejo constancia que me han presentado la --
Declaración Jurada de Auteavalúe a la propiedad predial no
empresarial, estando al día en su pago. - - - - -

CONCLUSIÓN

Instruídes les ejercientes del tener, objeto y demás cir-
cunstancias de ésta escritura por la lectura que de toda
ella les hice, se afirmaron, de ratificaren en su conte-
nido y la firmaren; de todo lo que dey 16.-

En Palpa, a los 05 días del mes de setiembre de 1989, ante
mi Dr. Américo R. Maldonado U. Notario-Abogado de esta
provincia, con L.E. N° 21423899, con constancia de sufra-
go en las últimas elecciones generales y L.T. N° 6349978;

AMÉRICO R. MALDONADO U.
NOTARIO ABOGADO

ARCHIVO REGIONAL DE ICA

TESTIMONIO N° 094

EL DIRECTOR DEL ARCHIVO REGIONAL DE ICA, QUE SUSCRIBE, EXPIDE ESTE TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA N°094 DE: TRANSACCION Y ADJUDICACION DE PAGO; DE FECHA: 02 DE SETIEMBRE DE 1,989; QUE OTORGA: DON MANUEL BERNALES URIBE; A FAVOR DE: DON FELIX ALEJANDRINO CRIALES AÑAÑOS Y MOISES RIVERO AYARZA; EXTENDIDA ANTE EL EX NOTARIO PÚBLICO: AMERICO R. MALDONADO UCHUYA, DEL PROTOCOLO N° 1, DEL BIENIO 1,989 – 1,990, FOLIO N° 234 AL FOLIO N° 238 VUELTA, TESTIMONIO QUE CONCUERDA CON LA MATRIZ OBRANTE EN NUESTRO FONDO DOCUMENTAL CONSISTENTE EN 10 (DIEZ) 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): YTALA NIÑO DE GUZMAN PASTOR, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 31005218. =====

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° 204 DE FECHA 07 DE MARZO DE 2025, Y DEL RECIBO DE PAGO N° 2233691, CON DERECHOS: S/ 5.20 =====

ICA, 13 DE MARZO DE 2025

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