

DOSCIENTOS TRENTICUATRO

408. Américo R. Maldonado U. Notario-Abogado. Un sello del Notario.

CONCLUSION

Instruidos los otorgantes del tener, objeto y demás circunstancias de ésta escritura por la lectura que de toda ella les hice, se afirmaron, se ratificaron en su contenido y la firmaron; de todo lo que doy fé.

AMÉRICO R. MALDONADO U.
NOTARIO ABOGADO

Elvira Adams Vda de Ace

NÚMERO: NOVENTICUATRO & En Palpa, a
TRANSACCION Y ADJUDICACION & los 02 días
DE PAGO & del mes de
MANUEL BERNALES URIBE & febrero de 1989,
A. E. R. Maldonado U. & ante mi Dr. Amé
FELIX ALEJANDRINO CRIALES ANANOS Y & rico R. Maldonado
MOISES RIVERO AYARZA & de U. Notario
con intervención de inmobiliaria el carmen & Abogado de ésta
S.T.Ltda. & provincia, con
& L.R.No. 214238
99, con constan-
cia de sufragio en las últimas elecciones generales
y L.T.No. 6349978, sin intervención de testigos confer
me le dispense el Art. 92 del D.L. 22634; compareció de una
parte don Manuel Bernalen Uribe, natural de Ica, Industrial,

casado con doña Heidi Baumgartner, con L.E.No.21425393 y L.T.No.6322778; y de la otra parte don Felix Alejandrino Criales Añales, natural de Ayacucho, Economista, soltero, con L.E.No.21457422 y L.T.No. R-275134; y don Meisés --- Rivere Ayarza, natural de Ayacucho, Profesor, soltero, con L.E.No.28264287 y L.T.No.U-823881; con intervención de Inmobiliaria El Carmen S. de R.Ltda. con L.T.No. 9110376, representada por don Manuel Bernal Baugartner con L.E.No.21458242 y L.T.No.83L9791. Los comparecientes son peruanos, mayores de edad, hábiles para contratar e inteligentes en el idioma castellano y después de cumplidas las prescripciones de los Arts. 38 al 41 de la ley del notariado, me que certifique, me entregaren una minuta firmada y autorizada para que su contenido se levase a escritura pública, la misma que con el No.91 agregue a su legajo respectivo de minutas, cuyo tenor literal es como sigue: - - - - -

MINUTA

Señor Notario :

Sírvase Ud. extender en su Registro de Escrituras Públicas la de transacción y Adjudicación en pago que celebran don Manuel Bernal Uribe con L.E.No.21425393 y L.T.No.6322778, denominada "El Vendedor", y de la otra parte los señores Félix Alejandrino Criales Añales con L.E.No.21457422 y L.T.No.R-275134 y don Meisés Rivere 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. 9110376, representada por don Manuel Bernal Baugartner, con L.E.No.21458242 y L.T.No.83L9791, en los términos siguientes: - - - - -

PRIMERO.-Antecedentes.

1.1. "El Vendedor" ha sido propietario de área---

DOSCIENTOS TRENTICINCO

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

1.2. Aproximadamente en el año 1981 "El Vendedor" re--
cibió de "Los Compradores" la suma de S/.11'800,000.00, equi--
valente a la fecha de la presente minuta a I/.11,800.00, me--
diante entregas parciales, por concepto de venta de exten--
sión parcial, no precisada, ni identificada del lote a que
se refiere el acápite anterior; no habiendo sido determina--
do su precio por metro cuadrado o medida distinta. La Cali--
ficación 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 locali--
dad de Ica, durante varios años, sin que "El Vendedor" tu--
viera conocimiento de su domicilio; lo que explica y justi--
fica la transacción y regularización de acto jurídico de --
compra-venta, que contiene el presente instrumento.

1.4. Durante el período de ausencia de "Los Comprade--
res" 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 permanen--
tes. Tales hechos colocaban en peligro inminente, de pér--
dida de posesión y/o propiedad del lote denominado "El Pe--
ligoso", que obligó a "El Vendedor" a su aporte a Inmebi--
liaria El Carmen Sociedad de R.Ltda., con fines de habili--
tación Urbana. Obra civil que ha sido ejecutada y tiene--
por denominación actual "Urbanización El Carmen". El estu--
dio definitivo de habilitación urbana fue aprobado por la
Municipalidad Provincial de Ica, mediante Resolución de Al--
caldía No.470-86-AMPI, de 18 de diciembre de 1986, y com--
prende tanto el área a que se refiere el acápite 1.1., co--
mo terreno aportado por tercera persona.

SEGUNDO

Por la presente escritura "El Vendedor" y "Los Compradores

transigimes, haciendo concesiones recíprocas y tenamos --
 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 renunciand--
 o a toda acción judicial o extrajudicial que directa e 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 e recibos comprobatorios de la recepción ---
 de los S/.11'800,000.00 citados en el ítem 1.1. de la clau--
 sula anterior se han extraviado; sin perjuicio de los cual
 convienen en convalidar el acto jurídico de compra-venta--
 que contiene, a través y en los términos que se precisan--
 en la presente minuta;

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

2.3. "Los Compradores" declaran que de la cifra de--
 S/.11'800,000.00 citada en la cláusula primera S/.10'000,---
 000.00 fueron aportados e proporcionados por don Meises Ri--
 vere Ayarza, y el saldo de S/.1'800,000.00 por don Félix A--
 lejandro Criales Añafes.

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

DOSCIENTOS TRENTISEIS

tiéndose que el citado monto corresponde ser pagado a "Los Compradores" por su condición de co-propietarios originales 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 valor en el terreno apertado, a que se refiere el numeral anterior, a través de la adjudicación de los lotes 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, y 19, Manz. 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) lotes a don Meisés Rivera Ayarza, y 2 (dos) a don Félix Alejandrino Criales Añafes; ante la diferencia en los apertados a que se refiere el numeral 2.3 de la cláusula segunda.

TERCERO

Inmobiliaria El Carmen S.R.L. adjudica en pago del mayor valor de terreno apertado por "El Vendedor", a que se refiere el acápite 2.4 de la cláusula segunda, los lotes 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 Rivera Ayarza, los lotes 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19 Mz. H Urbanización El Carmen, cuya descripción es como sigue:

3.1.1. Lote 9, de un área de 99.75 m². encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Per el Norte, con el lote No. 19, Mz. H con 9.50 ml.;
- Per el Sur, con la Av. Arenales con 7.53 ml.;
- Per el Este, con propiedad de terceros con 13.60 ml.;
- Per el Oeste, con el lote No. 10, Mz. H con 13.00 ml.

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

- Per el Norte, con el lote No. 18 y 17 Mz. H con 8.00 ml.;
- Per el Sur, con la Av. Arenales con 8.03 ml.;

- Per el Este, con el lote No.9 Mz.H con 13.00 ml.; y,
- Per 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:

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

- Per el Norte, con el lote (No.15) y 16 Mz.H con 9.00 ml.
- Per el Sur, con la Av. Afenales con 9.03 ml.;
- Per el Este, con el lote 11 con 11.50 ml.; y,
- Per 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:

- Per el Norte, con el Pasaje No.1 con 7.25 ml.;
- Per el Sur, con el lote No.13 y 14 con 7.25 ml.;
- Per el Este, con el lote No.16 Mz. H con 14.00 ml.; y,
- Per 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:

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

- Per el Norte, con el Pasaje No.1 con 7.25 ml.;
- Per el Sur, con el lote 10 y 11 con 7.25 ml.;
- Per el Este, con el lote No.18, Mz. H con 14.00 ml.; y
- per 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:

- Per el Norte, con el Pasaje No.1 con 7.25 ml.;
- Per el Sur, con los Lotes 10 y 11, Mz.H con 7.25 ml.;
- Per el Este, con el Lote No.19, Mz.H con 14.00 ml.;y,
- Per el Oeste, con el Lote No.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:

- Per el Norte, con el Pasaje No.1 con 7.25 ml.;
- Per el Sur, con el Lote No.9, Mz.H con 7.25 ml.;
- Per el Este, con propiedad de terceros con 14.00 ml.;
- Per el Oeste, con el lote No.18, Mz.H con 14.00 ml.

El valor de los lotes adjudicados es de I/1'750,306.25 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 Alejandrino-- Criales Añales los lotes 13 y 14, Mz.H, Urbanización El Carmen, cuya descripción es como sigue:

3.2.1. Lote No.13, de un área de 102.40 m2. encerrado dentro de los linderos siguientes:

- Per el Norte, con los lotes Nos.14 y 15, Mz.H con 10.50 ml.;
- Per el Sur, con la Av. Arenales con 5.70 ml.;
- Per el Este, con el lote No.12, Mz.H con 10.75 ml.;y,
- Per el Oeste, con la Av.Los Maestros en una línea quebrada de dos tramos de 8.20 ml. y 4.20 ml. de Sur a Norte.

3.2.2.- Lote No.14, de un área de 101.50 m2. encerrado dentro de los linderos siguientes:

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

- Per el Oeste, con la Av. Las Mentres con 14,66ml.

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 se a---
que se refiere el numeral 2.3 de la cláusula segunda. - - -

CUARTO

Los lotes urbanos materia de la adjudicación en pago, a ---
que se refiere la cláusula anterior, pasan al dominio y
posesión de cada uno de "Los Compradores", conforme al de-
talles que se precisa en la cláusula precedente, con todas
sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres, y
en general con todo lo que de hecho o de derecho le co-
rresponda o pudiere corresponderle, sin reserva ni limita-
ción alguna. - - -

QUINTO

Inmobiliaria El Carmen S.R.L. declara que sobre los lotes
urbanos materia del contrato no pesa hipoteca, embargo, ni
en general ningún gravamen ni medida judicial o extrajudi-
cial que impida o limite su libre disposición, obligándose
en todo caso a la evicción y saneamiento de ley. - - -

SEXTO

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

DOSCIENTOS TRENTIOCHO

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

SETIMO

Dejan constancia los otorgantes 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 unicamente como obligación de hacer, la de firmar la escritura pública correspondiente. - - - - -

OCTAVO

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. - - - - -

NOVENO

Los otorgantes 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 Bernaldes Uribe.-Felix Alejandrino Criales Añañes.-Moisés Rivero Ayarza.-Manuel Bernaldes Baumgartner.-Autorizada Dr. Armando Buendía N.-Abogado-Registro Profesional No. 630.-Américo R. Maldonado U. Notario-Abogado. Un sello del Notario. - - - - -

RECIBO

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

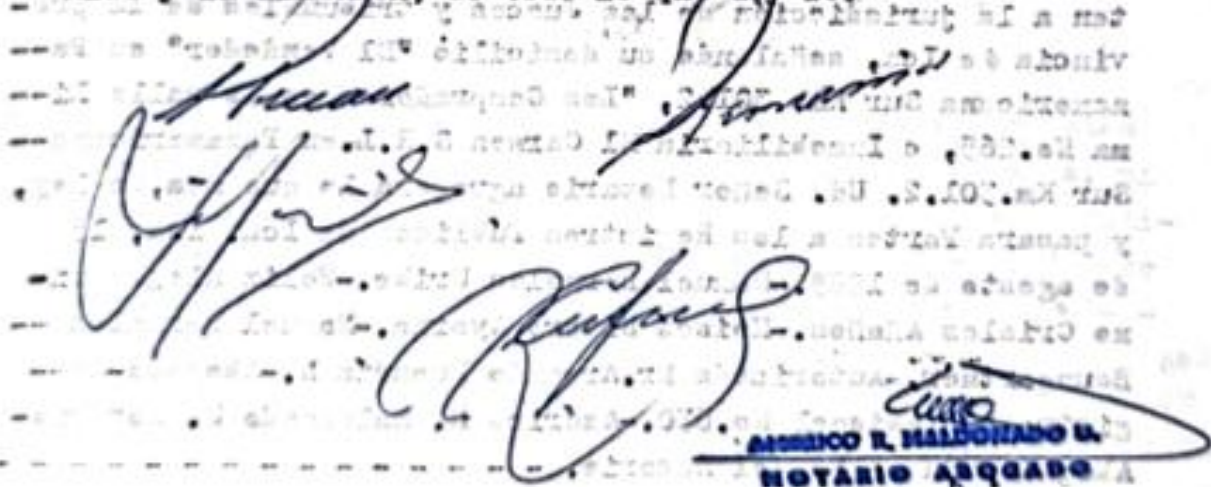
en pago. 915.08.89.-Distrito del Cercado.-36466,794.00.---
1°094,004.-Monto a pagar 1/. 1°094,004.00.-UN MILLON NO--
VENTICUATRO MIL Y 004/100 INTIS.-Firma del contribuyente.-
Selle y firma ilegible del funcionario del censo provincial de Ica. - - - - -

CONSTANCIA

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

CONCLUSION

Instruidos los otorgantes del tener, objeto y demás cir--
cunstancias de ésta escritura por la lectura que de toda
ella les hicr, se afirmaren, de ratificaren en su conte--
nido y la firmaren; de todo lo que doy fé.-


AMÉRICO R. MALDONADO U.
NOTARIO ABGADO

En Palpa, a los 05 días del mes de setiembre de 1989, an--
te mí Dr. Américo R. Maldonado U. Notario-Abogado de esta
provincia, con L.E.No.21423899, con constancia de sufra--
gio en las últimas elecciones generales y L.T.No.6349978;

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 AÑÑOS 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