

DOSCIENTOS TRENTICUATRO

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

**CONCLUSION**

Instruides 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

*Elena Adams Vela de Ace*

NUMERO: NOVENTICUATRO & En Palpa, a  
TRANSACCION Y ADJUDICACION & los 02 días  
DE PAGO & del mes de se  
MANUEL BERNALES URIBE & tiembre de 1989,  
& ante mi Dr. Amé  
FELIX ALEJANDRINO CRIALES ANANOS Y & rico R. Maldona  
& de U. Notario  
MOISES RIVERO AYARZA & Abogado de ésta  
con intervención de inmobiliaria el carmen & provincia, cen  
S.T.Ltda. & 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 dispene el Art.92 del D.L.22634; compareció de una  
parte, don Manuel Bernaldes 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 Añahes, 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, de que certifico, me entregaron una minuta firmada y autorizada para que su contenido eleváse 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 Añahes 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---

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

transigines, 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 e 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  
 --- conviene 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 clausula --  
 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 clausula 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 clausula 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 es por don Félix A--  
 lejandro Criales Añaños.

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 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--

## DOSCIENTOS TRENTISEIS

tiéndese 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 Alfaro; ante la diferencia en los apertados 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 Norte, 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. Arenales 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 Ooste, con la AV. Las Mentres con 14,66ml.

El valer de les letas especificadas es de I/---  
392,507.50 cifra que se cita para les fines de cálculo---  
de Impuesto de Alcabala. toda vez que su adjudicación tiene  
lugar en pago a valer constante de les S/.1'800,000. se a---  
que se refiere el numeral 2.3 de la clausula segunda. - - -

CUARTO

Les letas urbanas materia de la adjudicación en pago, a ---  
que se refiere la clausula anterior, pasan al dominio y  
posesión de cada una de "Las Compradores", conerge al de-  
talle que se precisa en la clausula precedente, con todas  
sus entradas, salidas, uses, costumbres, servidumbres, y  
en general con todo lo que de hecho o de derecho le ce--  
rresponda o puidiere corresponderle, sin reserva ni limita-  
ción alguna. - - -

QUINTO

Inmobiliaria El Carmen S.R.L. declara que sobre les letas  
urbanas materia del contrato no pesa hipoteca, embargo, ni  
en egeneral ningún gravámen ni medida judicial o extrajudi-  
cial que impida o limite su libre disposición, obligándose  
en todo case a la evicción y saneamiento de ley. - - -

SEXTO

Las partes intervinientes convienen en hacerse mutua y re-  
cipreca denación de cualquier diferencia que en el hecho  
puidiera 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 page sea firme y surta plenos efectos.

SETIMO

Dejan constancia los otorgantes de su voluntad de considerar concluida y perfecta la transacción y adjudicación en page a que se refiere esta minuta, per 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 fuera 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 Idma 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.-Meiséd Rivero Ayarza.-Manuel Bernaldes Baumgartner.-Autorizada Dr.Armando Buendía N.-Abogado-Registrista 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/Meiséd Rivero Ayarza.-R275134.-U-823881.-Calle Lima 265-Ica. Manuel Bernaldes Uribe, L.T.-6322778, Panamericana Km.301.2.Ica.-Transacción y Adjudicación

en pago. 915.08.89.-Distrito del Cerro de.-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**

Ye el Notario deje constancia que no han presentado la --  
Declaración Jurada de Auteavalde 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, se ratificaren en su conte--  
nido y la firmaren; de todo lo que doy fé.-

*[Handwritten signatures and stamps]*  
**AMÉRICO R. MALDONADO U.**  
**NOTARIO ABGADO**

En Palpa, a los 05 días del mes de setiembre de 1989, an--  
te mi 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° 255

EL JEFE 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): GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 20105619. =====

SE DEJA CONSTANCIA QUE, EL PROTOCOLO 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° 346 DE FECHA 14 DE MAYO DE 2026, Y DEL RECIBO DE PAGO N° 563788, CON DERECHOS: S/ 5.20 =====

ICA, 21 DE MAYO DE 2026

FIRMADO DIGITALMENTE POR  
Abog. RONALD ENRIQUE DE LA CRUZ MAYAUTE  
JEFE DE LA OFICINA DE ARCHIVO REGIONAL