

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

CONCLUSION

Instruidas las diligencias del tener, objeto y demás circunstancias de esta escritura, por la lectura que de toda ella les hice, se afirmaren, se ratificaren en su contenido y la firmaren; de todo lo que doy fé.

AMÉRICO R. MALDONADO U.
NOTARIO ABOGADO

Clara Adams Vda de Ace

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

casado con doña Heidi Baugartner, 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 Bernales 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 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: - - - - -

M I N U T A

Señor Notario :

Sírvase Ud. extender 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, 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 Bernales 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" ubicada 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 determinado su precio por metro cuadrado o medida distinta. La Calificación 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 período de ausencia de "Los Compradores" se suscitaban 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 pérdida de posesión y/o propiedad del lote denominado "El Peligoso", que obligó a "El Vendedor" a su aporte 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 No.470-86-AMPI, de 18 de diciembre de 1986, y comprende tanto el área a que se refiere el acápite 1.1., como terreno aportado por tercera persona.

SEGUNDO

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

transigimos, haciendo concesiones recíprocas y temas --
 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
 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 aparte 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 apartado
 correspondió participación a "El Vendedor" y "Los Comprade--
 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 apartados e proporcionados por don Meisés Ri--
 vere Ayarza, y el saldo de S/.1'800,000.00 por don Félix A--
 lejandro Criales Añanes.

2.4. Inmobiliaria El Carmen Sociedad de Responsabili--
 dad Limitada; admite y conviene en reconocer como mayor va--
 lor del terreno apartado 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 valer constante a partir de la --
 fecha en que tuvo lugar la transferencia a su favor; enten--

DOSCIENTOS TRENTISEIS

tiéndose que el citado monte corresponde ser pagado a "Los Compradores" por su condición de co-propietarios originarios 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 Alejandro Criales Añanes; ante la diferencia en los apertes a que se refiere el numeral 2.3 de la cláusula segunda. - - - - -

T E R C E R O

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 7.50 ml.;
- Per el Sur, con la Av.Arenales con 7.53 ml.;
- Per el Este, con propiedad de terceros con 13.60 ml.; y
- 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.;

TESTIMONIO

- 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. 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 Añanes 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. Los Mestres con 14.00ml.

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. 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", conerge al de-
talle 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 pudiese 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 firme y surta plenos efectos. - - - - -

S E T I M O

Dejan constancia los otorgantes de su voluntad de considerar concluida y perfecta la transacción y adjudicación en pago a que se refiere ésta minuta, por el hecho de sus suscripción, quedando pendiente unicamente 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 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.-Meisés Rivero Ayarza.-Manuel Bernaldes -- Baungartner.-Autorizada Dr.Armando Buenafía N.-Abogado-Registrista Profesional No.630.-Américo R. Maldonado U. Notario-Abogado. Un selle del Notario. - - - - -

R E C I B O

Municipalidad Provincial de Ica.-Impuesto de Alcabala.-No. 0249.-Felix A.Criales Añañes/Meisés 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.es.---
1'094,004.-Monto a pagar I/. 1'094,004.es.-UN MILLON NO--
VENTICUATRO MIL Y 004/100 INTIS.-Firma del contribuyente.-
Selle y firma ilegible del funcionario del concejo provin--
cial de Ica. - - - - -

CONSTANCIA

Yo el Notario dejo constancia que me han presentado la --
Declaración Jurada de Autoavaliú 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 hice, se afirmaren, se ratificaren en su conte--
nido y la firmaren; de todo lo que doy fé.-

[Handwritten signatures in blue ink]
AMÉRICO R. MALDONADO U.
NOTARIO ARCADEO

En Palpa, a los 05 días del mes de setiembre de 1989, an--
te mí Dr. Américo R. Maldonado U. Notario-Abogado de ésta
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° 353

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): DELFINA ROSALIA ROJAS PAUCAR, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 21440087. =====

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° 426 DE FECHA 16 DE JUNIO DE 2026, Y DEL RECIBO DE PAGO N° 028583, CON DERECHOS: S/ 5.20 =====

ICA, 18 DE JUNIO DE 2026

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