TESTIMONIO

Firmado digitalmente por: DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald Enrique FAU 20452393817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/08/2026 08:55:50-0500

S-002 0181849 FS

NÚMERO : CIENTO TREINTA Y UNO (131)
MINUTA : CIENTO CATORCE (114)
INSTRUMENTO : ESCRITURA PÚBLICA
MATERÍA : INDEPENDIZACIÓN Y COMPRAVENTA
OTORGADO POR : ISIDORO HERNANDEZ SOTELO
A FAVOR DE : JAVIER EUSTIQUIANO FELIPA VASQUEZ

I.INTRODUCCIÓN:

En la ciudad de Chincha, a los **veinticinco días del mes de marzo del año dos mil diecinueve,** ante mi **José Cirilo Flores Quille**, Notario Público de la Provincia de Chincha, comprensión del Distrito Notarial de Ica, identificado con Documento Nacional de Identidad número treinta millones novecientos cincuenta y tres mil, seiscientos veintiocho e inscrito en el Registro Único de Contribuyentes-RUC bajo el número 10309536288, con matrícula número cuarenta y tres del Colegio de Notarios de Ica, comparece:

1. ISIDORO HERNANDEZ SOTELO, de nacionalidad peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad Nro. 21792424, quien procediendo por derecho propio manifiesta haber nacido con fecha 25/01/1961, ser trabajador independiente de ocupación y tener el estado civil de soltero, domiciliado en Panamericana Sur Km. 200 537, del distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha, departamento de Ica.

2. JAVIER EUSTIQUIANO FELIPA VASQUEZ, de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 41731871, quien procediendo por derecho propio manifiesta haber nacido con fecha 05/03/1983, ser trabajador independiente de ocupación y tener el estado civil de soltero, domiciliado en Av. Progreso Nro. 497, del distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha, departamento de Ica.

FE DE IDENTIFICACIÓN.

Doy fe, que no conociéndolos personalmente a los comparecientes, he cumplido con identificarlos con sus respectivos documentos de identidad presentados por ellos ante mí, verificando seguidamente que gozan de capacidad, actúan con plena libertad y conocimiento de sus actos según pude comprobar al examinarlos personalmente, a quienes he cumplido además con advertirles sobre la naturaleza, el contenido, los alcances y efectos jurídicos del presente instrumento en la forma que señala el artículo 27 de la Ley del Notariado Dlg. 1049, luego de lo cual me entregan una minuta debidamente firmada por ellos y autorizada por letrado para que su contenido se eleve a Escritura Pública, la misma que archivo en mi legajo minutario bajo el número de orden correspondiente; cuyo tenor literal es como sigue:

II.CUERPO DEL INSTRUMENTO:

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase usted extender en su registro de Escrituras Públicas una de INDEPENDIZACIÓN Y COMPRAVENTA **DE INMUEBLE**, que celebran de una parte **ISIDORO HERNANDEZ SOTELO,** identificada con Documento Nacional de Identidad Nro. 21792424, domiciliado en Panamericana Sur Km. 200 537, del distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha, departamento de Ica, a quien en adelante se le denominará EL VENDEDOR y de la otra parte **JAVIER EUSTIQUIANO FELIPA VASQUEZ,** identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 41731871, domiciliado en Av. Progreso Nro. 497, del distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha, departamento de Ica, a quien en adelante se le denominará EL COMPRADOR, conforme a las siguientes clausulas:

PRIMERO: PREDIO MATRIZ Y ANTECEDENTES DE ADQUISICIÓN.

EL VENDEDOR declara ser propietario del inmueble ubicado en **Prolongación Gálvez Ronceros s/n**, Distrito de Chincha Alta, Provincia de Chincha, Región Ica, cuya área, linderos y medidas perimétricas son: por el **FRENTE (NORTE)**: colinda con antes colegio del Estado, hoy pasaje 6, en línea recta de 22.89 ml, **POR LA DERECHA ENTRANDO (OESTE):** colinda con pasaje 6, en una línea recta de 13.46 ml; **POR LA IZQUIERDA ENTRANDO (ESTE)**: colinda

Firmado digitalmente por: DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald Enrique FAU 20452393817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/08/2026 08:56:00-0500

con propiedad de Manuel Chacaliaza, en una línea recta de 14.53 ml, **POR EL FONDO (SUR);** colinda con propiedad de Severiano Félix Hernández Sotelo, en una línea recta de 23.16 ml; con una extensión de **322.00 m2** (trescientos veintidós metros cuadrados) y un perimétro total de 74.04 ml; asimismo, agrega EL VENDEDOR que adquirió dicho predio matriz mediante Escritura Pública Nro. 876 – *de Compraventa* – de fecha trece de noviembre de mil novecientos ochenta y seis, otorgada con su anterior propietario don Isidoro Hernandez Martinez, ante Notario Público de Chincha, Ernesto García Agurto. ═══

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO. ═══

Por medio del presente instrumento **EL VENDEDOR** procede a independizar y dar en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR,** parte del inmueble descrito en la cláusula primera, el cual se denomina **SUB LOTE RESULTANTE,** cuya área, linderos y medidas perimétricas son: **POR EL FRENTE (NORTE):** colinda con antes colegio del Estado, hoy pasaje 6, en línea recta de 8.39 ml; POR **LA DERECHA ENTRANDO (OESTE):** colinda con pasaje 6, en una línea recta de 11.43 ml; **POR LA IZQUIERDA ENTRANDO (ESTE):** colinda con Sub Lote Remanente, en una línea recta de 11.43 ml; **POR EL FONDO (SUR):** colinda con Sub Lote Remanente, en una línea recta de 8.39 ml; con una extensión de **95.69 m2** (noventa y cinco punto sesenta y nueve metros cuadrados) y un perimétro total de 39.64 ml. ═══

TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO. ═══

El precio pactado de común acuerdo por la trasferencia del inmueble materia de venta, asciende a la suma de **S/ 9,300.00 (NUEVE MIL TRECIENTOS Y 00/100 SOLES),** monto que ha sido pagado por EL COMPRADOR en su totalidad a favor de **EL VENDEDOR** en la forma siguiente: **a) S/ 5,000.00 (CINCO MIL Y00/100 SOLES),** que se pagaron con fecha veinticinco de enero de dos mil diecinueve, en efectivo y en forma directa, no habiéndose empleado ningún medio de pago formal; **b) S/ 4,300.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS Y 00/100 SOLES),** que se pagaron con fecha quince de marzo de dos mil diecinueve, en efectivo y en forma directa, no habiéndose empleado ningún medio de pago formal. ═══

CUARTO: OBLIGACIONES COMPLEMENTARIAS. ═══

Tras la firma de la minuta y la escritura pública que esta origine, **EL VENDEDOR** hará entrega física del predio materia de transferencia a favor de **EL COMPRADOR**. Dejándose constancia que EL **VENDEDOR** ha otorgado todos los documentos relacionados a dicho inmueble a favor del **EL COMPRADOR.** ═══

QUINTO: CARGAS Y GRAVAMENES: ═══

EL VENDEDOR declara expresamente que sobre el inmueble materia de independización y transferencia no pesa carga, gravamen, derecho real de garantía, medida judicial o extrajudicial, y en general de todo acto o circunstancia que impida, prive o limite la libre disponibilidad y/o el derecho de propiedad, posesión o uso del mismo; no obstante ello, se obliga al saneamiento por evicción, que comprenderá todos los conceptos previstos en el artículo 1495° del Código Civil.

SEXTO: AD-CORPUS. ═══

La presente compraventa se efectúa ad-corpus y comprende todo el inmueble materia de transferencia, edificaciones, servidumbres, entradas y salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde dicho predio, sin reserva ni limitación alguna. Asimismo, ambas partes se otorgan recíproca donación, sobre cualquier diferencia que pudiera existir entre el precio pactado y el inmueble transferido. ═══

SEPTIMO: JURISDICCION Y COMPETENCIA. ═══

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes renuncian expresamente al fuero que por razón de su domicilio pudiese corresponderles sometiéndose expresamente a la jurisdicción de los jueces del Distrito Judicial de Chincha. ═══

OCTAVO: INDIVIDUALIZACIÓN DE PREDIO REMANENTE. ═══

En este acto, **EL VENDEDOR** declara que, habiéndose desmembrado a partir del predio matriz, el sub lote que es objeto de transferencia, el primero queda reducido, con la denominación de

Firmado digitalmente por: DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald Enrique FAU 20452393817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/08/2026 08:56:05-0500

COLEGIO DE NOTARIOS DE ICA — NIHIL PRIUS FIDE

S-002 0181850 FS

035

SUB LOTE REMANENTE, cuya área, linderos y medidas perimétricas son: **POR EL FRENTE (NORTE)**: colinda con antes colegio del Estado, hoy pasaje 6, en línea recta de 14.50 ml, **POR LA DERECHA ENTRANDO (OESTE):** colinda con Sub Lote Resultante y pasaje 6, en una línea quebrada de 3 tramos que va de Sur a Norte de 2.03 ml, 8.39 ml y 11.43 ml; **POR LA IZQUIERDA ENTRANDO (ESTE)**: colinda con propiedad de Manuel Chacaliaza, en una línea recta de 14.53 ml, **POR EL FONDO (SUR);** colinda con propiedad de Severiano Félix Hernández Sotelo, en una línea recta de 23.16 ml; con una extensión de **226.31 m2** (doscientos veintiséis punto treinta y uno metros cuadrados) y un perimétro total de 74.04 ml.; además, en vista que este predio no ha sido materia de compraventa, la propiedad del mismo le corresponde a EL VENDEDOR. ═══

NOVENO: CALIDAD DE PREDIO NO INSCRITO. ═══

EL VENDEDOR manifiesta que el inmueble materia de transferencia tiene la calidad jurídica de predio no inscrito, lo que declara conocer en toda su amplitud EL COMPRADOR, quien promoverá las acciones legales tendientes a obtener el saneamiento físico legal de dicho inmueble en la forma y vía correspondiente; en todo caso, EL VENDEDOR se obliga a suscribir, firmar y/u otorgar cualquier minuta, contrato, escritura pública, instrumento aclaratorio, instrumento modificatorio así como instrumentos públicos y/o privados tendientes a perfeccionar la presente transferencia, sin exigir a cambio prestación adicional. ═══

Agregue usted, señor Notario, las cláusulas de estilo, cuidando de pasar los partes respectivos al Registro de Predios de la oficina registral de Chincha. ═══

Chincha Alta, 25 de Marzo de 2019. ═══

Firmado por: ISIDORO HERNANDEZ SOTELO y JAVIER EUSTIQUIANO FELIPA VASQUEZ. ═══

Firmado por: JANN CARLO TAPIA GRAZZIANI.- ABOGADO.- REG. CAI N° 5373. ═══

Constancias. ═══

Constancia uno: Verificación de identidad. Artículo 55 in fine Dlg. 1049. ═══

Dejo constancia de haber cumplido con verificar la identidad de **los otorgantes** mediante la presentación de sus respectivos Documento Nacional de Identidad y utilizando la comparación biométrica de las huellas dactilares a través del servicio que brinda el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil-Reniec. **Doy fe**. ═══

Constancia dos: Declaración Jurada de Autoevaluó Dlg. 776. ═══

Certifico haber tenido a la vista las hojas H.R., P.U. y comprobante de pago del Impuesto al Patrimonio Predial, relacionados con el predio objeto del contrato a que se contrate esta escritura pública, de las que se extrae la siguiente información: **Fecha de declaración**: 25/03/2019. **Sujeto Activo:** Municipalidad Provincial de Chincha. **Contribuyente:** Hernandez Martinez Isidoro y esposa. **Ubicación del predio**: Av. Luis Galvez Ronceros. **Extensión del predio**: 633.00 m2. **Base Imponible**: S/ 123,435.00. **Impuesto Anual**: S/ 488.61. **Comprobante de Pago**: Boleta de venta 0010 Nro. 116752. **Doy fe.** ═══

Asimismo, en este acto, el vendedor declara bajo juramento y responsabilidad que los autovalúos cuya información esencial antecede, corresponden a un predio de mayor extensión, respecto del cual ha formado parte el inmueble que ha sido materia del contrato a que se contrate esta escritura pública; agrega el vendedor que no ha inscrito su título de dominio, tampoco en los registros municipales, de allí que, continua formando parte del citado inmueble de mayor extensión a nombre del anterior titular, lo que conoce y acepta el comprador en toda su amplitud según propia manifestación. **Doy fe.** ═══

Constancia tres: TUO de la Ley de Lucha Contra la Evasión y para la Formalización de la Economía. D.S. Nro. 150-2007-EF. ═══

Dejo constancia que he requerido a las partes que me exhiban el medio de pago empleado en el cumplimiento de la prestación dineraria derivada del presente contrato, ante lo cual declaran que

Edwin Vásquez Montalbán
DECANO

Firmado digitalmente por: DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald Enrique FAU 20452393817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/08/2026 08:56:10-0500

COLEGIO DE NOTARIOS DE ICA
NIHIL PRIUS FIDE

la totalidad del precio de venta fue pagado en efectivo y en forma directa, sin anterioridad a la firma de la minuta y sin emplear ningún medio de pago formal. **Doy fe.**

Constancia cuatro: Impuesto a la Renta Segunda Categoría Dlg. 945.

Dejo constancia que de conformidad con lo dispuesto en la Trigésima Quinta Disposición Transitoria y Final del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta aprobado por el D.S. 179-2004-EF, la presente transferencia, no se halla afecto al pago del Impuesto a la Renta, pues como se desprende de los antecedentes dominiales el inmueble materia de venta fue adquirido mediante documento de fecha cierta antes del 01/01/2004.

Constancia cinco: **Acciones de control de Lavado de Activos Dlg. 1106.**

Dejo constancia que he cumplido con efectuar las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la presente transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como con los medios de pago utilizados; declarando sobre particular cada uno de los otorgantes del presente instrumento, que las prestaciones derivadas de éste contrato, tienen origen lícito.

Constancia seis: Impuesto de Alcabala Dlg. 776.

Dejo constancia de haber requerido a los adquirientes que me presenten el comprobante de pago del Impuesto de Alcabala; ante lo cual me manifiestan que de conformidad con lo establecido en artículo 26 de la Ley de Tributación Municipal, dicho impuesto lo cancelarán hasta el último día hábil del mes calendario siguiente a la fecha de efectuada la presente transferencia.

III.CONCLUSIÓN:

Fe de ratificación y aceptación.

Doy fe, que en este acto **el vendedor** declara ante mí, que ha recibido del comprador el íntegro del precio de la compra venta ascendente a la suma de **S/ 9,300.00 (NUEVE MIL TRECIENTOS Y 00/100 SOLES)**, de conformidad con lo establecido en la tercera cláusula de la minuta.

Fe de contenido y lectura.

Instruidos los otorgantes, en presencia del testigo de identificación, del contenido del presente instrumento por la lectura que se hizo, se ratificaron en su contenido sin modificación alguna, procediendo todos a firmar junto conmigo de lo que doy fe. La presente escritura se inicia en la foja con **serie S-002 Nro. 0181849 (folio 349)** y concluye en la foja con **serie S-002 Nro. 0181850 vta. (folio 350 vta.)** de mi Registro de Escrituras Públicas correspondiente al año **dos mil diecinueve**, concluyendo el proceso de firmas el **veinticinco de marzo de dos mil diecinueve**. **Doy Fe.**

ISIDORO HERNANDEZ SOTELO **JAVIER EUSTIQUIANO FELIPA VASQUEZ**

Dr. José C. Flores Quille
NOTARIO DE CHINCHA

Firmado digitalmente por: DE LA CRUZ MAYAUTE Ronald Enrique FAU 20452393817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/08/2026 08:56:15-0500

ARCHIVO REGIONAL DE ICA

TESTIMONIO N° 501

EL JEFE DEL ARCHIVO REGIONAL DE ICA, QUE SUSCRIBE, EXPIDE ESTE **TESTIMONIO** DE LA ESCRITURA PÚBLICA **N° 131** DE: **INDEPENDIZACIÓN Y COMPRA - VENTA**; DE FECHA: **25 DE MARZO DE 2,019**; QUE OTORGA: **DON ISIDORO HERNANDEZ SOTELO;** A FAVOR DE**: DON JAVIER EUSTIQUIANO FELIPA VASQUEZ;** EXTENDIDA ANTE EL EX NOTARIO PÚBLICO**: JOSE CIRILO FLORES QUILLE, DEL PROTOCOLO Nº 18, DEL AÑO 2,019, FOLIO Nº 349 AL FOLIO Nº 350 VUELTA, TESTIMONIO** QUE CONCUERDA CON LA MATRIZ OBRANTE EN NUESTRO **FONDO DOCUMENTAL CONSISTENTE** EN **04 (CUATRO) FOJAS**; Y QUE PREVIA CONFRONTACIÓN, RUBRICO EN CADA UNA DE SUS FOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR LA **LEY Nº 25323**, **DECRETO SUPREMO Nº 008-92-JUS** Y SUS MODIFICATORIAS.==========

EL PRESENTE TESTIMONIO SERÁ PRESENTADO PARA SU INSCRIPCIÓN A LA SUNARP POR EL SR(A): **JAVIER EUSTIQUIANO FELIPA VASQUEZ**, IDENTIFICADO CON D.N.I. **Nº 40110271.** ==========

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 Nº 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 Nº 617 DE FECHA 18 DE AGOSTO DE 2026**, Y DEL **RECIBO DE PAGO Nº 078908**, CON **DERECHOS: S/ 5.20** ==========

ICA, 20 DE AGOSTO DE 2026

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