

MINUTA DE COMPRA-VENTA

Señor Notario:

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una en la que conste el **Contrato de Compraventa de Bien Inmueble** (en adelante, el "Contrato"), que otorgan:

En calidad de vendedores, (en adelante, los "Vendedores"):

- El señor

En calidad de comprador (en adelante, los "Compradores" y conjuntamente con los Vendedores, las "Partes"):

- Sr.

El Contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.- ANTECEDENTES

1. Los Vendedores son propietarios de los siguientes inmuebles (en adelante, los "Inmuebles"):

- 1.1. Departamento N° 302, integrante del edificio ubicado en Avenida Angamos Oeste N° 1267, Urbanización Chacarilla Santa Cruz sección denominada zona Santa Isabel B cuarta etapa, Distrito de Miraflores, Provincia y departamento de Lima, cuya área, linderos, medidas perimétricas y demás características se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12291643, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, Sede Lima;
- 1.2. Estacionamiento N° 27, integrante del edificio ubicado en Avenida Angamos Oeste N° 1269, Urbanización Chacarilla Santa Cruz sección denominada zona Santa Isabel B cuarta etapa, Distrito de Miraflores, Provincia y departamento de Lima, cuya área, linderos, medidas perimétricas y demás características se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12291544, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, Sede Lima;
- 1.3. Estacionamiento N° 28, integrante del edificio ubicado en Avenida Angamos Oeste N° 1269, Urbanización Chacarilla Santa Cruz sección denominada zona Santa Isabel B cuarta etapa, Distrito de Miraflores, Provincia y departamento de Lima, cuya área, linderos, medidas perimétricas y demás características se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12291545, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, Sede Lima;
- 1.4. Depósito N° 23, integrante del edificio ubicado en Avenida Angamos Oeste N° 1269, Urbanización Chacarilla Santa Cruz sección denominada zona Santa Isabel B cuarta etapa, Distrito de Miraflores, Provincia y departamento de Lima, cuya área, linderos, medidas perimétricas y demás características se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12291574, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, Sede Lima.

SEGUNDA.- OBJETO

Por medio del presente documento, las partes celebran un Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, mediante el cual los Vendedores transferirán en venta real y enajenación perpetua la propiedad de los Inmuebles a favor de los Compradores; y, por su parte, los Compradores se obligan a pagar a los Vendedores el precio pactado en la Cláusula Cuarta del presente Contrato, en la forma y oportunidad ahí convenidas.

TERCERA.- BLOQUEO REGISTRAL DE LAS PARTIDAS

El Sr. Notario se encargará de inscribir en los Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, Sede Lima el presente Contrato con bloqueo registral de las partidas N° 12291643, 12291544, 12291545 y 12291574.

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO

4.1. El precio de los Inmuebles (en adelante, el "Precio"), asciende a la suma total de US\$710,000.00 (Setecientos diez mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondiendo a cada uno de Los Inmuebles los siguientes precios de compra venta:

- Departamento N° 302: US\$ 678,000.00 (Seiscientos setenta y ocho mil y 00/100 dólares americanos).
- Estacionamiento N° 27: US\$ 13,000.00 (Trece mil y 00/100 dólares americanos).
- Estacionamiento N° 28: US\$ 13,000.00 (Trece mil y 00/100 dólares americanos).
- Depósito N° 23: US\$ 6,000.00 (Seis mil y 00/100 dólares americanos).

que los Compradores cancelarán íntegramente en dinero de la siguiente manera:

4.1.1 A más tardar a los 5 días de firmada esta minuta de compra-venta, siempre y cuando se demuestre el bloqueo registral de los Inmuebles descrita en la cláusula tercera, se procederá al pago, mediante fe notarial, del 50% del precio pactado por los Inmuebles correspondiente a la suma de US\$355,000.00 (Trescientos cincuenta y cinco mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (en adelante, el "Primer Pago Parcial").

4.1.2. En un plazo no mayor a 10 días y no antes del 5 de Marzo 2020, se firmará la escritura pública que genere la presente minuta de compra-venta y se efectuarán los pagos convenidos mediante fe notarial.

4.2. Las Partes declaran y reconocen que el Precio establecido en el numeral 4.1 de la presente cláusula constituye el valor justo y la contraprestación suficiente por los Inmuebles y renuncian a cualquier derecho a iniciar proceso judicial y/o arbitral basado en lesión o cualquier otro fundamento para obtener una suma adicional como contraprestación o hacer que este contrato sea declarado, total o parcialmente, inválido o inejecutable. Por lo que en caso existiese alguna diferencia, de más o de menos, que a la fecha de suscribir este Contrato no se percibe, las Partes se hacen mutua gracia y recíproca donación de tal diferencia.

QUINTA: COMPRAVENTA AD CORPUS

La compraventa de los Inmuebles se efectúa *ad corpus*, comprendiéndose en la misma no solo el área de los Inmuebles, sino también sus construcciones, usos, costumbres, servidumbres, aires, entradas, salidas, y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda o pueda corresponderles, sin reserva ni limitación alguna, renunciando los Vendedores a cualquier reclamación vinculada al tema materia de la presente Cláusula.

SEXTA: TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

Las partes acuerdan que la transferencia de la propiedad de los inmuebles será efectiva al momento de firmarse la escritura pública y efectuado el pago total del precio.

SÉPTIMA: DECLARACIONES Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 7.1. Los Vendedores declaran, garantizan y se obligan ante los Compradores, en la fecha de suscripción del presente Contrato, a lo siguiente:
- a. Son los actuales, legítimos y exclusivos propietarios de los Inmuebles y, con relación a éstos, no han celebrado previa o paralelamente, ni celebrarán hasta la fecha de suscripción de la Escritura Pública, contrato preparatorio o promesa de venta, y en general, ningún acto o contrato que involucre a los Inmuebles y por ello pueda afectar de manera alguna a los Compradores.
 - b. La suscripción, otorgamiento y cumplimiento del presente Contrato y cualquier otro documento a ser celebrado o emitido con relación al mismo:
 - i. No infringen ninguna disposición legal; y,
 - ii. No infringen ni serán causa de incumplimiento, ni darán lugar o permitirán el vencimiento anticipado de cualquier deuda, obligación o contrato, compromiso u otro convenio vinculante para los Vendedores.
 - c. Los Vendedores declaran que, a la fecha de suscripción del presente Contrato y hasta la fecha de suscripción de la Escritura Pública, sobre los Inmuebles no pesa ni pesará ninguna hipoteca, embargo, medida judicial o extrajudicial, ni carga o gravamen inscrito o pendiente de inscripción o derecho real de garantía que limite o restrinja su libre disposición ni la propiedad, posesión o uso del mismo.
 - d. Los Vendedores declaran que, a la fecha de suscripción del presente Contrato y hasta la fecha de suscripción de la Escritura Pública, no son ni serán parte de ningún litigio, proceso judicial, procedimiento administrativo o investigación, ante cualquier instancia judicial, arbitral o administrativa, y que pueda restringir o prohibir la celebración del presente Contrato y/o limitar o de cualquier forma restringir la eventual propiedad que sobre los Inmuebles adquiere los Compradores.
 - e. Están al día, y estarán al día en la fecha en que se suscriba la Escritura Pública, con el pago de todos los tributos, derechos, contribuciones y, en general, obligaciones de todo tipo derivadas de la propiedad de los Vendedores; y en tal sentido, no adeudan suma alguna por concepto, incluyendo pero no limitándose a, tributos municipales (predial, arbitrios, entre otros), cuotas ordinarias y/o extraordinarias de mantenimiento de los Inmuebles y servicios públicos de cualquier naturaleza suministrados en virtud de los Inmuebles.
 - f. Respetar los acuerdos establecidos en la Cláusula Sexta.
 - g. Cumplir con lo pactado en el punto 4.1.1. – “Primer Pago Parcial”.
 - h. Suscribir la Escritura Pública.
 - i. Realizar todos los actos y/o gestiones, y suscribir todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios a fin de:

- i. Formalizar la transferencia de la propiedad de los Inmuebles a favor de los Compradores.
- ii. Inscribir la titularidad de los Compradores en la partida registral de los Inmuebles; en particular, ante eventuales observaciones que el Registrador correspondiente pudiera efectuar con ocasión de la calificación del instrumento público que origine la presente minuta.
- iii. Registrar la venta de los Inmuebles (baja) en la Municipalidad Distrital de Miraflores.

Queda entendido que los trámites antes indicados, son de cuenta, cargo y costo exclusivo de los Compradores; sin embargo, a través del presente literal i), los Vendedores asumen una obligación de colaboración y cooperación a efecto de coadyuvar a los Compradores a concretar dichos trámites de manera exitosa.

- 7.2. Los Compradores declaran, garantizan y se obligan ante los Vendedores, en la fecha de suscripción del presente Contrato, a lo siguiente:
- a. La suscripción, otorgamiento y cumplimiento del presente Contrato y cualquier otro documento a ser celebrado o emitido con relación al mismo:
 - i. No infringen ninguna disposición legal; y,
 - ii. No infringen ni serán causa de incumplimiento, ni darán lugar o permitirán el vencimiento anticipado de cualquier deuda, obligación o contrato, compromiso u otro convenio vinculante para los Compradores.
 - b. Pagar el Precio convenido en la forma y oportunidades estipuladas en la Cláusula Cuarta.
 - c. Respetar los acuerdos establecidos en la Cláusula Sexta.
 - d. Efectuar el pago de la Alcabala que le corresponde por la compra de los Inmuebles, con anterioridad a la fecha prevista para la suscripción de la Escritura Pública.
 - e. Registrar la compra de los Inmuebles (alta) en la Municipalidad Distrital de Miraflores.

OCTAVA.- RESOLUCIÓN Y PENALIDADES

- 8.1. Los Vendedores se encuentran facultados para resolver de pleno derecho este Contrato y sin necesidad de declaración judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, en caso de incumplimiento por parte de los Compradores de:
- a. Realizar los Pagos descritos en la Cláusula Cuarta de este Contrato.
 - b. La suscripción de la Escritura Pública que la presente minuta origine, conforme a lo pactado en la Cláusula Cuarta.
 - c. La veracidad y exactitud de las declaraciones y cumplimiento de las obligaciones previstas en el numeral 7.2 de la Cláusula Séptima.

- d. Realizar el Pago de la Alcabala que le corresponda pagar por la compra de los Inmuebles, después de suscrita la presente minuta y antes de suscribir la Escritura Pública.
- 8.2. Por su parte, los Compradores se encuentran facultados para resolver de pleno derecho este Contrato y sin necesidad de declaración judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, en caso de incumplimiento por parte de los Vendedores de:
 - a. La suscripción de la Escritura Pública que la presente minuta origine, conforme a lo pactado en la Cláusula Cuarta.
 - b. La veracidad y exactitud de las declaraciones y cumplimiento de las obligaciones previstas en el numeral 7.1 de la Cláusula Séptima.
 - 8.3. Como consecuencia de la resolución ocurrida conforme al numeral 8.2, los Vendedores deberán restituir íntegra e inmediatamente a los Compradores el doble del Primer Pago Parcial, referido en la Cláusula Cuarta, a efectos de compensar los daños que dicho incumplimiento le haya generado a los Compradores.
 - 8.4. Para que opere la resolución prevista en los numerales 8.1 ó 8.2, bastará que la parte que ejecuta remita una comunicación notarial a la otra parte, invocando alguna de las causales resolutorias antes indicadas; siendo que la resolución operará automáticamente en la fecha de recepción de la referida comunicación.

NOVENA: TRIBUTOS Y OTROS PAGOS

- 9.1. Los Vendedores asumirán y pagarán todos los tributos municipales que recaigan sobre los Inmuebles (predial, arbitrios, entre otros), además de otros gastos, incluyendo pero no limitándose a, los pagos correspondientes a los servicios públicos, pagos de mantenimiento de los Inmuebles y las contribuciones en general, hasta la fecha de Transferencia de Propiedad. A partir de esa fecha, estos pagos corresponderán a los Compradores.
- 9.2. Los costos notariales y registrales que demanden la suscripción y ejecución del presente Contrato serán asumidos exclusivamente por los Compradores.

DECIMA: DISPOSICIONES VARIAS

- 10.1. El presente documento contiene todos los acuerdos a los que las partes han llegado con relación a la transferencia de los Inmuebles vía la Compraventa y sus términos prevalecen sobre cualquier contrato o acuerdo previo, sea verbal o escrito.
- 10.2. Para todos los efectos que se deriven de este Contrato, las partes señalan como sus domicilios los que figuran en la introducción del presente contrato. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por vía notarial.
- 10.3. El desistimiento o la falta de ejercicio de cualquier derecho y/o privilegio otorgado y/o emergente de este contrato no se considerará como una renuncia a ningún derecho y/o privilegio ni será interpretado como un impedimento a su ejercicio futuro.
- 10.4. Todos los plazos señalados por días pactados en este contrato, se computarán por días naturales.

- 10.5. No se admitirán modificaciones a este contrato sin el consentimiento escrito y previo de las Partes. Ningún comportamiento ni curso de acción adoptado por las partes será interpretado como una modificación, ya sea expresa o implícita, a cualquiera de las disposiciones del presente contrato.
- 10.6. Si alguna de las partes incumple sus obligaciones quedará automáticamente constituida en mora, sin necesidad de que la otra tenga que requerirla judicial o extrajudicialmente.
- 10.7. En lo no previsto por las partes en el presente Contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico peruano que resulten aplicables.
- 10.8. Todo litigio, controversia, desavenencia o reclamación resultante, relacionada o derivada de este Contrato o que guarde relación con él, incluidas las relativas a su validez, eficacia o terminación, serán sometidas a los jueces y tribunales del Cercado de Arequipa.

Sírvase Señor Notario agregar las cláusulas de Ley y pasar los partes respectivos al Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima para su debida inscripción.

Arequipa,