



MINUTA DE COMPRAVENTA

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una en la que conste el contrato de Compraventa que celebran:

- , peruana, soltera, abogada, identificada con DNI N°..... con domicilio , Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, a quien en lo sucesivo se denominará **LA VENDEDORA**; y de la otra parte,
- , peruano, soltero, empleado, identificado con DNI N° , con domicilio en Av. Nicolas Ayllon , , , Ate, Provincia y Departamento de Lima; a quien en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR**;

En los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERA: LA VENDEDORA declara ser propietaria de los siguientes bienes inmuebles, en adelante “Las Unidades Inmobiliarias”:

- 1.1 **Departamento 101 (Primer Piso)** del Edificio E del Conjunto Residencial “Condominiode la Urbanización Parques de Santa Clara, Distrito de Ate Provincia y Departamento de Lima, inscrita en la Partida Electrónica N° del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima.
- 1.2 **Estacionamiento 5 (Primer Piso)** del Conjunto Residencial “Condominiode la Urbanización Parques de Santa Clara, Distrito de Ate Provincia y Departamento de Lima, inscrita en la Partida Electrónica N°del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima.

EL COMPRADOR declara conocer y estar conforme con el estado de habitabilidad y conservación de “Las Unidades Inmobiliarias”.

OBJETO DEL CONTRATO

SEGUNDA: Por el presente contrato, **LA VENDEDORA** se obliga a transferir la propiedad de “Las Unidades Inmobiliarias”, descritas en la cláusula primera, a favor de **EL COMPRADOR**. Por su parte, **EL COMPRADOR** se obliga a pagar, a favor de **LA VENDEDORA** el monto total del precio de venta, pactado en la cláusula siguiente, en la forma y oportunidad convenidas.

PRECIO Y FORMA DE PAGO:

TERCERA: El precio conjunto de “Las Unidades Inmobiliarias”, objeto de transferencia, asciende a la suma total de **S/ 192,500.00 (Ciento Noventa y dos mil quinientos y 00/100 Nuevos Soles)**, que **EL COMPRADOR** cancelará de la siguiente manera:

- 3.1 **S/ 40,500.00 (Cuarenta mil quinientos y 00/100 Nuevos Soles)**, a la suscripción de la presente minuta, mediante la entrega de un cheque de gerencia del Banco Interamericano de Finanzas – BANBIF, girado a nombre de **LA VENDEDORA**.
- 3.2 **S/ 152,000.00 (Ciento cincuenta y dos mil y 00/100 Nuevos Soles)**, mediante el desembolso de un crédito hipotecario otorgado por el Banco Interamericano de Finanzas – BANBIF, a favor de **EL COMPRADOR**. Este monto será cancelado a favor de **LA VENDEDORA**, mediante cheque de gerencia, el cual será entregado a la suscripción de la escritura pública de compraventa, previa



inscripción del bloqueo registral que genere la presente minuta, todo lo cual debe ocurrir en un plazo no mayor de 30 días hábiles de suscrita la presente minuta.

La entrega de los cheques de gerencia, en la forma y oportunidad establecidas en el presente contrato, genera efectos cancelatorios.

CUARTA: Las partes declaran que entre el precio pactado y el valor de “Las Unidades Inmobiliarias” existe la más justa equivalencia y se hacen mutua gracia y recíproca donación de cualquier exceso o diferencia que pudiera existir y que en este momento no advierten, renunciando a toda acción que tienda a invalidar el presente contrato.

Igualmente declaran que la venta es ad corpus y comprende todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a “Las Unidades Inmobiliarias” que se enajenan, incluyendo el porcentaje de participación en los bienes y áreas comunes del conjunto residencial “Condominio Paseo del Sol”.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

QUINTA: LA VENDEDORA se obliga a entregar “Las Unidades Inmobiliarias”, en la fecha de la firma de la escritura pública que origine la presente minuta, previa cancelación del precio total de venta, procurándole a **EL COMPRADOR** tomar efectiva posesión de “Las Unidades Inmobiliarias”.

SEXTA: LA VENDEDORA se obliga a otorgar la Escritura Pública correspondiente así como los demás documentos relativos a la posesión y propiedad del bien que transfiere, especialmente el HR, PU y recibo de pago del impuesto al patrimonio predial del ejercicio 2015.

SÉTIMA: EL COMPRADOR deberá recibir “Las Unidades Inmobiliarias”, en la forma y oportunidad pactadas, declarando conocer el estado de conservación y habitabilidad en que se encuentran, renunciando a cualquier reclamo, acción, pretensión judicial o extrajudicial que pretenda cuestionar la validez y/o eficacia de la presente declaración.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

OCTAVA: LA VENDEDORA declara que “Las Unidades Inmobiliarias”, se encuentran, al momento de celebrarse este contrato, libre de toda carga, gravamen, derecho real de garantía, medida judicial o extrajudicial y en general de todo acto o circunstancia que impida, prive o limite su libre disponibilidad, y/o el derecho de propiedad, posesión o uso del bien. No obstante, **LA VENDEDORA** se obliga al saneamiento por evicción, que comprenderá todos los conceptos previstos en el Artículo 1495 del Código Civil.

CLAUSULA RESOLUTORIA EXPRESA:

NOVENA: El incumplimiento en el pago de la suma indicada en el numeral 3.2 de la Cláusula Tercera, en la forma y oportunidad ahí pactadas, genera la resolución automática del presente contrato, bastando la comunicación notarial que en ese sentido curse **LA VENDEDORA** a **EL COMPRADOR**, al domicilio indicado en la introducción del presente contrato, sin perjuicio de la responsabilidad que se genere por los daños y perjuicios ocasionados.

GASTOS Y TRIBUTOS

DÉCIMA: Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que origine la celebración, formalización y ejecución del presente contrato serán asumidos por **EL COMPRADOR**, incluyendo una copia del parte notarial o testimonio de la presente transferencia.

DÉCIMO PRIMERA: LA VENDEDORA declara que al momento de celebrarse este contrato no tiene ninguna obligación tributaria pendiente de pago respecto de “Las Unidades Inmobiliarias”.



Asimismo, en las relaciones personales entre las partes, **LA VENDEDORA** asumirá o reembolsará a **EL COMPRADOR**, si es el caso, los tributos que correspondan a “Las Unidades Inmobiliarias” hasta antes de la transferencia; mientras que **EL COMPRADOR**, por su parte, asumirán los tributos que se generen con motivo de dicha transferencia y con posterioridad a ella.

DÉCIMO SEGUNDA: Las partes acuerdan que el pago por la tasa de arbitrios a favor de la respectiva Municipalidad, así como los gastos de mantenimiento de las unidades y el servicio de Luz, los asumirá **EL COMPRADOR** desde el primer día del mes en que se suscriba el presente contrato.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO TERCERA: Para efectos de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución de este contrato, las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales de Lima.

DOMICILIO:

DÉCIMO CUARTA: Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las partes, con motivo de la ejecución de este contrato, ambas señalan como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción de este documento. 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.

Sírvase usted, señor notario, insertar la introducción y conclusión de ley y cursar el parte respectivo al Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima, para su correspondiente inscripción.

Suscriben, por duplicado, en señal de conformidad, en la ciudad de Lima, a los 18 días del mes de mayo del año 2015.

LA VENDEDORA

.

EL COMPRADOR

.