



MINUTA

Sr. NOTARIO:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de **COMPRAVENTA de INMUEBLES** que otorgan,

- **AAA**, peruano, con DNI No., de estado civil casado con **BBB** con DNI No., ambos con domicilio conyugal en la calle General, Miraflores, provincia y departamento de Lima; a quienes en adelante se les denominará como LOS VENDEDORES; y
- **CCC**, peruano, con DNI No., de estado civil casado con doña **DDD** con DNI No., ambos con domicilio en la calle, distrito Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima; en adelante se les denominará como LOS COMPRADORES. En los términos y condiciones siguientes:

CLAUSULA PRIMERA.- DESCRIPCION DEL BIEN.

LOS VENDEDORES son los únicos propietarios de los dos inmuebles siguientes: Un departamento y un estacionamiento.

- 1) **DEPARTAMENTO No. 101** (ciento uno) – primer piso, ubicado en la calle Manuel Tovar No. 276, Urb. Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; cuyo dominio real, área, linderos y medidas perimétricas corren inscritos en el Asiento C 1 de la Partida Electrónica No. 49071319 (Ficha 1717516 y asientos electrónicos) del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.

Este departamento tiene las siguientes características:

- Área construida: 106.175 m² (ciento seis metros cuadrados ciento setenta y cinco centímetros cuadrados).
- Porcentaje de bienes comunes: 33.44%
- Tiene acceso y derechos sobre la azotea (al ser bien común).

- 2) **ESTACIONAMIENTO No. 1** (uno) ubicado en la calle Manuel Tovar No. 276, Urb. Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; cuyo dominio real, área, linderos y medidas perimétricas corren inscritos en el Asiento C 1 de la Partida Electrónica No. 49079267 (Ficha 1717517 y asientos electrónicos) del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.

Este estacionamiento tiene las siguientes características:

- Área construida: 13.6125 m² (trece metros cuadrados seis mil ciento veinticinco centímetros cuadrados).
- Porcentaje de bienes comunes: 4.44%

Se precisa que este Departamento No. 101 y Estacionamiento No. 1 forman parte



integrante de un edificio de tres pisos con azotea, y se rigen por su Reglamento Interno debidamente inscrito en los Registros Públicos de Lima.

CLAUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES DEL DOMINIO.

Sobre el terreno de la calle Manuel Tovar No. 276, Urb. Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima se ha construido un edificio que consta de tres (3) niveles y azotea; y que corre inscrito en As. 1 Fs. 62 Tomo 1331 del del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.

De dicho edificio, LOS VENEDORES han adquirido las acciones y derechos de los dos inmuebles descritos en la Cláusula Primera de esta minuta mediante la adjudicación directa conforme consta en la Cláusula Séptima de la Escritura Pública de Independización, División y Partición, Adjudicación y Reglamento Interno otorgada ante la Notaría Pública Oscar E. Medelius Rodriguez con fecha 24 de Julio del 1996 y que corre inscrita en el Asiento 2-3; 1 del rubro B; C de la Ficha No. 1646203; 1717516 a 1717520 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.

CLAUSULA TERCERA.- OBJETO Y EXTENSION DE LA VENTA.

A través de la presente compraventa, LOS VENEDORES dan en acto real y enajenación perpetua a favor de LOS COMPRADORES los dos (2) inmuebles descritos en la Cláusula Primera de esta minuta.

La venta de estos dos (2) inmuebles se efectúa AD-CORPUS comprendiéndose en ella, el suelo, los aires, la fábrica, usos, costumbres, servidumbres y en general, todos los derechos y acciones que le correspondan, sin reserva ni limitación alguna.

CLAUSULA CUARTA.- PRECIO DE VENTA Y MODO DE PAGO.

El precio de venta pactado de los dos (02) inmuebles descritos en la Cláusula Primera de esta minuta es **U.S.\$ 90,000.00 (NOVENTA MIL DOLARES NORTEAMERICANOS Y 00/100)**; que se cancelan íntegramente en dos pagos del modo siguiente:

1º PAGO (a la firma de la minuta).-

U.S.\$ 5,000.00 (CINCO MIL DOLARES NORTEAMERICANOS Y 00/100) pagados a la firma de la presente minuta, a través de un Cheque de Gerencia No. 06681670 del Banco de Crédito del Perú (BCP) a la orden del Sr. Ricardo Lucas Céspedes Serafín en representación legal de LOS VENEDORES, que se deberá insertar en la Escritura Pública que esta minuta origine.

2º PAGO (a la firma de la escritura pública).-

U.S.\$ 85,000.00 (OCHENTAICINCO MIL DOLARES NORTEAMERICANOS Y 00/100) pagados a la firma de la escritura pública, a través de un Cheque de Gerencia No. del Banco de Crédito del Perú (BCP) a la orden del Sr. Ricardo Lucas Céspedes Serafín en representación legal de LOS VENEDORES, que se deberá insertar en la Escritura Pública que esta minuta origine.



Se precisa que las firmas de LOS VENDEDORES debidamente legalizadas ante Notario Público y puestas al final de la presente minuta, es “prueba suficiente” de la recepción y efectiva realización del primer pago por U.S.\$ 5,000.00 a cargo de LOS COMPRADORES.

El saldo del precio de venta (segundo pago) se cancelará el día de la firma de la escritura pública correspondiente; siempre y cuando, dicho día LOS VENDEDORES cumplan con desocupar totalmente y hacer entrega real (física) a LOS COMPRADORES de los dos (2) inmuebles vendidos por esta minuta.

Se establece obligatoriamente que LOS VENDEDORES tienen un plazo perentorio de diez (10) días calendario a partir de la firma de la presente minuta de compraventa, para hacer entrega física a LOS COMPRADORES de los dos (2) inmuebles materia de esta minuta. Precisándose expresamente, que la entrega física de dichos dos (2) inmuebles se realizará contra la firma de la escritura pública derivada de esta minuta y la respectiva cancelación del segundo pago.

CLAUSULA QUINTA.- RECIPROCA DONACION.

Las partes contratantes declaran que entre el bien que se vende y el precio pactado, existe justa y perfecta equivalencia y que si hubiera diferencia de más o menos que al presente no perciben, se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación; renunciando expresamente, a cualquier acción encaminada a invalidar los efectos de la presente minuta.

CLAUSULA SEXTA.- BIEN LIBRE DE GRAVAMEN.

LOS VENDEDORES declaran expresamente que sobre el bien materia de la venta, no pesan hipotecas, cargas, gravámenes, ni medidas judiciales o extrajudiciales que limiten o restrinjan su derecho de libre disposición; no obstante lo cual, se obligan al saneamiento por evicción en la forma más amplia de la Ley.

CLAUSULA SETIMA.- ENTREGA DE LOS INMUEBLES VENDIDOS.

Se establece obligatoriamente que LOS VENDEDORES tienen un plazo perentorio de diez (10) días calendario a partir de la firma de la presente minuta de compraventa, para que cumplan con desocupar totalmente y hacer entrega real (física) a LOS COMPRADORES de los dos (2) inmuebles vendidos por esta minuta.

La obligación de entrega de los dos (2) inmuebles se entenderá totalmente cumplida con la entrega adicional de LOS VENDEDORES a LOS COMPRADORES de todas las llaves de los dos inmuebles vendidos, y la correspondiente documentación pertinente que se describe en la Cláusula Octava de esta minuta.

La entrega de los dos (2) inmuebles se efectuará a la firma de la escritura pública y pago del saldo de precio ascendente a U.S.\$ 85,000.00.

CLAUSULA OCTAVA.- DOCUMENTACION DE LOS INMUEBLES.

LOS VENDEDORES asumen frente a LOS COMPRADORES, la obligación de suministrar los títulos de propiedad o testimonios de los dos inmuebles vendidos, una



constancia de no adeudo de tributos y/o multas expedida por la Municipalidad de Miraflores, los recibos originales del pago de servicios públicos (luz y agua) de los últimos tres meses. Asimismo, de la entrega de las llaves y demás documentos relevantes como planos (de haberlos), correspondientes a los dos (2) inmuebles materia de esta minuta de compraventa.

CLAUSULA NOVENA.- GASTOS DE LA COMPRAVENTA Y TRIBUTOS.

Todos los gastos que ocasione la presente minuta, incluyéndose gastos notariales y registrales, serán de cuenta y cargo de LOS COMPRADORES.

Asimismo, será de cargo de LOS COMPRADORES el pago del tributo del impuesto de alcabala, de ser exigible.

CLAUSULA DECIMA.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA.

La celebración de la presente minuta de compraventa produce la transferencia real y plena de propiedad de estos dos (2) inmuebles a favor de LOS COMPRADORES.

Por esta minuta, LOS VENEDORES quedan expresamente obligados a suscribir la respectiva escritura pública de la presente compraventa previo pago del saldo del precio, y además suscribir cualquier otro documento necesario para lograr la debida inscripción de esta compraventa en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

CLAUSULA DECIMO PRIMERA.- PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS, MULTAS Y RECIBOS.

LOS VENEDORES declaran que venden los dos (2) inmuebles materia de esta minuta, sin ninguna deuda por servicios públicos o u otro concepto cuyo acreedor sea la SUNAT, Municipalidad de Miraflores, entidad pública o privada y/o particular hasta la fecha de la presente minuta de compraventa. De existir alguna deuda pendiente por estos u otros conceptos, LOS VENEDORES están obligados a su inmediata cancelación.

CLAUSULA DECIMO SEGUNDA.- IMPUESTO PREDIAL Y ARBITRIOS.

Serán de cuenta de LOS VENEDORES, el pago del impuesto predial de todo el año fiscal 2011 y el pago de los dos primeros trimestres de los arbitrios municipales del presente año, que gravan respectivamente a los dos (2) inmuebles materia de esta minuta de compraventa.

Serán de cuenta de LOS COMPRADORES, el pago de los tributos municipales que gravan a estos dos inmuebles y que se generen con posterioridad a la celebración de esta minuta.

CLAUSULA DECIMO TERCERA.- PRECIO DE VALORIZACION DE CADA INMUEBLE.

Para efectos de la liquidación del impuesto de alcabala, se señala a continuación el respectivo precio de valorización de cada uno de los dos (2) inmuebles descritos en la Cláusula Primera de esta minuta de compraventa:



- **DEPARTAMENTO No. 101** (ciento uno)
Se vende a un precio de U.S.\$ 77,200.00 (SETENTAISIETE MIL DOSCIENTOS DOLARES NORTEAMERICANOS Y 00/100).
- **ESTACIONAMIENTO No. 1** (uno)
Se vende a un precio de U.S.\$ 12,800.00 (DOCE MIL OCHOCIENTOS DOLARES NORTEAMERICANOS Y 00/100).

Que sumados ambos inmuebles dan un total U.S.\$ 90,000.00 (NOVENTA MIL DOLARES NORTEAMERICANOS Y 00/100) que constituye el precio de venta pactado conforme consta en la Cláusula Cuarta de la presente minuta.

CLAUSULA DECIMO CUARTA.- DOMICILIO LEGAL Y JURISDICCION APLICABLE.

Las partes señalan como sus domicilios legales respectivos para todo efecto, los indicados expresamente en la parte introductoria de esta minuta.

En el caso improbable de producirse alguna discrepancia derivada con el cumplimiento, interpretación y ejecución de la presente minuta; las partes harán su mejor esfuerzo, para buscar una solución directa y amistosa conforme con el principio de la buena fe.

De no alcanzarse una solución directa y amistosa, las partes se someten expresamente a la competencia y jurisdicción de los jueces y tribunales de Lima para todo lo relativo a la interpretación y ejecución de la presente minuta.

CLAUSULA DECIMO QUINTA.- FUENTES LEGALES SUPLETORIAS.

Las partes acuerdan que en todo lo no previsto en esta minuta, se sujetarán supletoriamente a las normas del Código Civil vigente sobretodo se aplicarán sus artículos 1351º a 1372º, 1484º a 1528º, 1529º y ss.; y también se aplicarán las demás normas jurídicas aplicables.

Se firman dos ejemplares de esta minuta, uno para cada parte, de un mismo contenido y a un solo efecto. Para la validez de esta minuta y como señal de total conformidad, ambas partes contratantes deberán legalizar sus firmas ante Notario Público.

Agregue usted Señor Notario las cláusulas de estilo necesarias y eleve la presente minuta a Escritura Publica, y cuide de pasar los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima para su debida y pronta inscripción.

Miraflores, 20 de Mayo del 2012

LOS VENDEDORES:



.....
AAA

.....
BBB

LOS COMPRADORES:

.....
CCC

.....
DDD