

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE** que celebran los siguientes contratantes:

En calidad de **LOS VENDEDORES**:

- **RENEE JESUS SALAS OTAYZA**, identificada con Documento Nacional de Identidad número 10710402, de estado civil casada con OSCAR JOSIAS RENGIFO VELA, de profesión ú ocupación en los quehaceres del hogar, de nacionalidad peruana;
- **URSULA MARGARITA SALAS CANO**, identificada con Documento Nacional de Identidad número 06666228, de estado civil casada con MANUEL IVAN MENDOZA QUIÑONES, de profesión ú ocupación profesional en turismo, de nacionalidad peruana;
- LIDIA CAROL SALAS CANO**, identificada con Documento Nacional de Identidad número 06669162, de estado civil casada con SERGIO YVAN URRELO AYESTAS, de profesión ú ocupación diseñadora, de nacionalidad peruana;
- **HECTOR SALAS CANO**, identificado con Documento Nacional de Identidad número 10710562, de estado civil soltero, de profesión ú ocupación médico veterinario, de nacionalidad peruano;
- **ELIANA SALAS CANO**, identificada con Documento Nacional de Identidad número 41171511, de estado civil casada con ROMMEL ALBERTO KERRIGAN UGARTE, de profesión ú ocupación secretaria, de nacionalidad peruana.

**LOS VENDEDORES** señalan domicilio común -para los efectos del presente contrato-, en Malecón Costa Sur número 312 - 308, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima y actúan por su propio derecho sin intervención de sus cónyuges por ser el predio materia del presente contrato bien propio adquirido por herencia.

Y, de otra parte, en calidad de **EL COMPRADOR**:

- **MADRID 05 S.A.C.**, con RUC N° 20613212257 y con domicilio en Calle Tinajones N° 181, Oficina N° 1201, Urbanización Tambo de Monterrico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, que actúa debidamente representado por su Gerente General, CESAR ROBERTO MADRID ZAGAZETA, identificado con DNI N° 09303146; facultado según poderes inscritos en la Partida N° 15748286 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En adelante, cuando se haga referencia tanto a vendedores como comprador en conjunto, a estos se les denominara como **LAS PARTES**.

En calidad de **LA INTERVINIENTE**:

- **MARIA LUCILA SALAS OTAYZA**, identificada con Documento Nacional de Identidad número 06658025, de estado civil casada con Jorge Alberto Merino Bailetti, de profesión ú ocupación en los quehaceres del hogar, de nacionalidad peruana, con domicilio -para los efectos del presente contrato-, en calle Batalla de Tarapacá número 142 -casa 5-, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima.

La presente se otorga en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA: ANTECEDENTES E IDENTIFICACION DEL BIEN MATERIA DE VENTA**

**LOS VENDEDORES** declaran ser copropietarios del siguiente inmueble:

**INMUEBLE** ubicado Con frente al Malecón Costa Sur Número 312-308, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas obran debidamente inscritos en la partida registral N° 07044902 del Registro de Predios de Lima, en adelante **EL INMUEBLE**.

Asimismo, en este acto **LOS VENDEDORES**, únicamente a efectos del correcto cálculo del impuesto de alcabala a ser cancelado por **EL COMPRADOR**, dejan constancia expresa de que los porcentajes de acciones y derechos con los que cuenta cada una de **LOS VENDEDORES**, sobre **EL INMUEBLE**, es el siguiente:

- **RENEE JESUS SALAS OTAYZA**, es propietaria del OCHO PUNTO TREINTA Y DOS PORCIENTO (8.32 %) de las acciones y derechos de **EL INMUEBLE**.
- **URSULA MARGARITA SALAS CANO**, es propietaria del VEINTIDOS PUNTO NOVENTA Y DOS PORCIENTO (22.92 %) de las acciones y derechos de **EL INMUEBLE**.
- **LIDIA CAROL SALAS CANO**, es propietaria del VEINTIDOS PUNTO NOVENTA Y DOS PORCIENTO (22.92 %) de las acciones y derechos de **EL INMUEBLE**.
- **HECTOR SALAS CANO**, es propietario del VEINTIDOS PUNTO NOVENTA Y DOS PORCIENTO (22.92 %) de las acciones y derechos de **EL INMUEBLE**.
- **ELIANA SALAS CANO**, es propietaria del VEINTIDOS PUNTO NOVENTA Y DOS PORCIENTO (22.92 %) de las acciones y derechos de **EL INMUEBLE**.

#### SEGUNDA: OBJETO

Es objeto del presente contrato la transferencia de **EL INMUEBLE** por **LOS VENDEDORES** a favor de **EL COMPRADOR**, quien adquiere **EL INMUEBLE**, a efectos de poder desarrollar sobre el mismo un Edificio Residencial de Viviendas.

#### TERCERA: TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

Por el presente contrato, **LOS VENDEDORES** dan en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR**, **EL INMUEBLE** descrito en la cláusula primera de este contrato, sin reserva ni limitación alguna, comprendiéndose en la venta sus aires, entradas, salidas, servidumbres, construcciones, edificaciones y todo lo que por hecho y derecho le toca y corresponde, sin reserva ni limitación alguna.

#### CUARTA: COMPRESION DE LA COMPRAVENTA

**LAS PARTES** declaran que la venta de **EL INMUEBLE** se realiza AD CORPUS; No obstante, **LAS PARTES** hacen renuncia expresa a cualquier reclamación con relación a las diferencias que pudieran detectarse respecto a sus extensiones, haciendo mutua y recíproca donación de cualquier diferencia, de conformidad con el artículo 1577 del Código Civil.



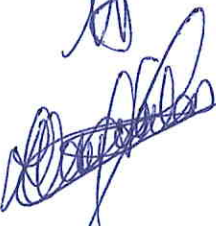
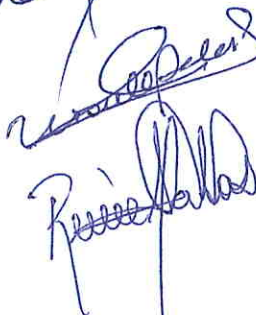
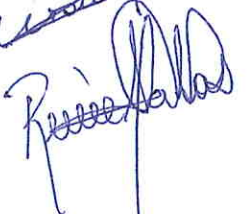


#### QUINTA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO

5.1. El precio de venta total pactado de mutuo acuerdo entre las partes por **EL INMUEBLE** asciende a la suma total de **US\$ 900,000.00 (NOVECIENTOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, el cual incluye todos los impuestos de Ley que corresponde pagar a **LOS VENDEDORES**, quedando claro que el impuesto de alcabala es de cargo de **EL COMPRADOR**.

Queda establecido entre las partes que del precio de venta antes indicado corresponde a cada copropietario las siguientes sumas:

- LA SUMA DE **US\$ 75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** a favor de **RENEE JESUS SALAS OTAYZA**, por el porcentaje de las acciones y derechos de **EL INMUEBLE** que transfiere e indica en la cláusula primera que antecede.
- LA SUMA DE **US\$ 206,250.00 (DOSCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** a favor de **URSULA MARGARITA SALAS CANO**, por el porcentaje de las acciones y derechos de **EL INMUEBLE** que transfiere e indica en la cláusula primera que antecede.

AD  
CORPUS

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- LA SUMA DE **US\$ 206,250.00 (DOSCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** a favor de **LIDIA CAROL SALAS CANO**, por el porcentaje de las acciones y derechos de **EL INMUEBLE** que transfiere e indica en la cláusula primera que antecede.
- LA SUMA DE **US\$ 206,250.00 (DOSCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** a favor de **HECTOR SALAS CANO**, por el porcentaje de las acciones y derechos de **EL INMUEBLE** que transfiere e indica en la cláusula primera que antecede.
- LA SUMA DE **US\$ 206,250.00 (DOSCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** a favor de **ELIANA SALAS CANO**, por el porcentaje de las acciones y derechos de **EL INMUEBLE** que transfiere e indica en la cláusula primera que antecede.

**5.2. LAS PARTES** acuerdan que, a solicitud expresa de **LOS VENEDORES**, el precio de venta indicado en el punto 5.1 que antecede será cancelado de la siguiente forma:

5.2.1. Cuota inicial de **US\$ 270,000.00 (DOSCIENTOS SETENTA MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cancelados a la firma de la presente minuta de compraventa, por indicación expresa de **LOS VENEDORES**, mediante siete (07) cheques de gerencia No Negociables, según el siguiente detalle:

- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, con número 00003423 1, emitido por el Banco BBVA Perú con fecha 27 de setiembre de 2024 a nombre de **URSULA MARGARITA SALAS CANO** por la suma de **US\$ 73,365.00 (SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, con número 00003428 0, emitido por el Banco BBVA Perú con fecha 27 de setiembre de 2024 a nombre de **RENEE JESUS SALAS OTAYZA** por la suma de **US\$ 14,045.36 (CATORCE MIL CUARENTA Y CINCO Y 36/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, con número 00003432 2, emitido por el Banco BBVA Perú con fecha 27 de setiembre de 2024 a nombre de **URSULA MARGARITA SALAS CANO** por la suma de **US\$ 42,136.07 (CUARENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS Y 07/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, con número 00003431 4, emitido por el Banco BBVA Perú con fecha 27 de setiembre de 2024 a nombre de **LIDIA CAROL SALAS CANO** por la suma de **US\$ 42,136.07 (CUARENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS Y 07/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, con número 00003430 6, emitido por el Banco BBVA Perú con fecha 27 de setiembre de 2024 a nombre de **HECTOR SALAS CANO** por la suma de **US\$ 42,136.07 (CUARENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS Y 07/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, con número con número 00003429 8, emitido por el Banco BBVA Perú con fecha 27 de setiembre de 2024 a nombre de **ELIANA SALAS CANO** por la suma de **US\$ 42,136.07 (CUARENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS Y 07/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, con número 00003427 2, emitido por el Banco BBVA Perú con fecha 27 de setiembre de 2024 a nombre de **MARIA LUCILA SALAS OTAYZA** por la suma de **US\$ 14,045.36 (CATORCE MIL CUARENTA Y CINCO Y 36/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.

**LAS PARTES** establecen que la suma antes indicada únicamente será cancelada siempre y cuando se este llevando a cabo simultáneamente, la firma de la minuta de compraventa del siguiente inmueble:

- Inmueble ubicado Calle Alejandro Freundt Número 109 - 119, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, el mismo cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas obran debidamente inscritas en la partida registral N° 07063711 del Registro de Predios de Lima.

Y siempre que se haya llevado a cabo la firma del contrato de compraventa del siguiente inmueble:

- Inmueble ubicado en Casa de Altos y bajos, Malecón Costa Sur Número 314-330-332, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas obran debidamente inscritos en la partida registral N° 48161383 del Registro de Predios de Lima.

Usted señor notario se encargará de dar fe de la entrega de los cheques antes indicados a favor de **LOS VENDEDORES** extendiendo los documentos respectivos que acrediten la cancelación de la cuota inicial de la presente compra venta.

Queda establecido por **LAS PARTES** que firmada la presente minuta de compra venta y entregados los cheques de cancelación de la cuota inicial, el presente contrato, bajo responsabilidad del Notario, deberá ser presentado a bloqueo registral dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la firma del presente documento.






En caso el plazo indicado en el párrafo anterior incluyera horas de un día inhábil o en el que Notaría no realice funciones, entonces este plazo se entenderá automáticamente prorrogado hasta el siguiente día hábil.

5.2.2. El saldo del precio de venta ascendente a la suma de **US\$ 630,000.00 (SEISCIENTOS TREINTA MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, será cancelado a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta de compra venta origine de la siguiente forma:

i) Mediante seis (06) cheques de gerencia No negociables emitidos con fondos que **EL COMPRADOR** gestionará a través de un financiamiento bancario y que serán entregados al Notario para entregárselos a **LOS VENDEDORES** bajo fe de entrega notarial, según el siguiente detalle:

- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, a nombre de **RENEE JESUS SALAS OTAYZA** por la suma de **US\$ 16,071.43 (DIECISEIS MIL SETENTA Y UNO Y 43/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, a nombre de **URSULA MARGARITA SALAS CANO** por la suma de **US\$ 48,214.29 (CUARENTA Y OCHO MIL DOSIENTOS CATORCE Y 29/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, a nombre de **LIDIA CAROL SALAS CANO** por la suma de **US\$ 48,214.29 (CUARENTA Y OCHO MIL DOSIENTOS CATORCE Y 29/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, a nombre de **HECTOR SALAS CANO** por la suma de **US\$ 48,214.29 (CUARENTA Y OCHO MIL DOSIENTOS CATORCE Y 29/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, a nombre de **ELIANA SALAS CANO** por la suma de **US\$ 48,214.29 (CUARENTA Y OCHO MIL DOSIENTOS CATORCE Y 29/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, a nombre de **MARIA LUCILA SALAS OTAYZA** por la suma de **US\$ 16,071.43 (DIECISEIS MIL SETENTA Y UNO Y 43/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.


ii) Mediante seis (06) cheques de gerencia No negociables emitidos con fondos propios de **EL COMPRADOR** y que serán entregados al Notario para entregárselos a **LOS VENEDORES** bajo fe de entrega notarial, según el siguiente detalle:

- 
- 
- 
- 
- 
- Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, a nombre de **RENEE JESUS SALAS OTAYZA** por la suma de **US\$ 28,928.57 (VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO Y 57/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
  - Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, a nombre de **URSULA MARGARITA SALAS CANO** por la suma de **US\$ 86,785.71 (OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO Y 71/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
  - Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, a nombre de **LIDIA CAROL SALAS CANO** por la suma de **US\$ 86,785.71 (OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO Y 71/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
  - Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, a nombre de **HECTOR SALAS CANO** por la suma de **US\$ 86,785.71 (OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO Y 71/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
  - Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, a nombre de **ELIANA SALAS CANO** por la suma de **US\$ 86,785.71 (OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO Y 71/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.
  - Un (01) Cheque de Gerencia No negociable, a nombre de **MARIA LUCILA SALAS OTAYZA** por la suma de **US\$ 28,928.57 (VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO Y 57/100 DÓLARES AMERICANOS)**, cheque al cual las partes otorgaran plenos efectos cancelatorios respecto del monto en el consignado.


**LOS VENEDORES** declaran que los mencionados cheques de gerencia producirán los efectos cancelatorios del pago a satisfacción a su entrega efectiva mediante fe de entrega notarial.

El Notario dará fe de la cancelación total del precio de venta a la firma de la escritura pública respectiva, así como de la entrega de las llaves de **EL INMUEBLE**.

#### **SEXTA: OBLIGACIONES PARA LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y ENTREGA DE EL INMUEBLE**



**LAS PARTES** establecen que la suscripción de la Escritura Pública que el presente contrato de compraventa origine deberá realizarse como máximo el día 20 de diciembre de 2024.








Dentro del plazo indicado en el párrafo precedente, **EL COMPRADOR** gestionara la obtención de los fondos necesarios para la cancelación del precio de venta y firmará el contrato de crédito hipotecario respectivo, para lo cual el bloqueo mencionado en el último párrafo del numeral 5.2.1 de la cláusula quinta, deberá ser levantado a nivel registral para permitir la inscripción del bloqueo registral, (del presente contrato de compra venta y del contrato de crédito hipotecario a firmarse entre **EL COMPRADOR** y la entidad bancaria que financie la cancelación del precio de venta), en la partida registral de **EL INMUEBLE**; Lo cual **LOS VENEDORES** declaran conocer y aceptar, obligándose en este sentido a firmar todos los documentos -de la **COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE** que origina la presente minuta-, y legalizar sus firmas de ser necesario, para lograr el levantamiento del bloqueo mencionado en el último párrafo del numeral 5.2.1 de la cláusula quinta.

En este sentido, la suscripción de la Escritura Pública y entrega de cheques para la cancelación total del precio de venta se realizará, si y solo si, se encuentra inscrito en los Registros Públicos de Lima, el bloqueo registral del presente contrato de compraventa y del contrato de crédito hipotecario, a firmarse entre **EL COMPRADOR** y la entidad bancaria que financie parte de la cancelación del precio de venta, en la partida registral de **EL INMUEBLE**.


**LOS VENEDORES** para la firma de la Escritura Pública deberán haber cumplido con realizar con anterioridad, lo

siguiente:


- 
- 
- 
- 
- 
- a) Realizar la cancelación de los recibos de servicios básicos de agua y luz de **EL INMUEBLE** hasta el mes en que se produzca la firma de la Escritura Pública que la presente minuta de compra venta origine y asegurarse que **EL INMUEBLE** se encuentre libre de cargas y gravámenes.
- b) Permitir que **EL COMPRADOR** lleve a cabo un levantamiento topográfico sobre **EL INMUEBLE** a efectos de comprobar el área real del mismo, para lo cual, **LOS VENEDORES** se obligan a brindar todas las facilidades respectivas para realizar dicho levantamiento topográfico en su propiedad.
- c) Permitir que **EL COMPRADOR** realice una constatación notarial a efectos de dejar constancia de que **EL INMUEBLE** se encuentra totalmente desocupado, dicha diligencia deberá llevarse a cabo dentro de los tres días anteriores a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta de compra venta origine, los gastos de la constatación notarial serán asumidos por **EL COMPRADOR**.
- d) Entregar el HR y PU originales de **EL INMUEBLE** por el año 2024, así como la constancia de No Adeudo por concepto de pago de impuesto predial hasta fines del año 2024 y de pago de arbitrios hasta el mes en que se suscriba la escritura pública de compraventa.
- e) Subsanan cualquier observación registral que le corresponda para la inscripción del Bloqueo Registral.
- f) Cancelar el Impuesto a la Renta que le corresponda por la presente transferencia y entregar a la Notaría los comprobantes respectivos para su inserción en la Escritura Pública con anterioridad a la firma de la escritura pública que origine el presente contrato, si y solo sí, se encuentra acreditado por **EL COMPRADOR** que los inmuebles indicados en el literal e) se firmaran en simultaneo con la escritura pública que origine la presente minuta -acreditación que efectuara **EL COMPRADOR** a través de cualquier medio escrito-, así como cualquier otro documento que por Ley le corresponda y le sea exigido por el notario para la extensión de la escritura pública que la presente minuta de compra venta origine.
- g) **LOS VENEDORES** declaran conocer y aceptar que la presente compraventa es viable, si y solo sí, la Escritura Pública que la presente minuta de compra venta origine se firma en simultaneo a la firma de la Escritura Pública de los siguientes inmuebles:

- Inmueble ubicado en Casa de Altos y bajos, Malecón Costa Sur Número 314-330-332, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas obran debidamente inscritos en la partida registral N° 48161383 del Registro de Predios de Lima.

- Inmueble ubicado Calle Alejandro Freundt Número 109 - 119, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, el mismo cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas obran debidamente inscritas en la partida registral N° 07063711 del Registro de Predios de Lima.



**LAS PARTES** establecen en este acto que, si vencido el plazo indicado en el primer párrafo de la presente cláusula para la celebración de la escritura pública que la presente minuta de compra venta origine, los propietarios de los inmuebles indicados en el inciso e) que antecede, no proceden a firmar la Escritura Pública de compra venta respectiva con **EL COMPRADOR**, entonces este último podrá resolver de pleno derecho, en virtud al artículo 1430 del Código Civil, la presente minuta de compra venta sin ningún tipo de penalidad para las partes, quedando establecido que la decisión corresponderá únicamente a **EL COMPRADOR**.



En caso de que **EL COMPRADOR** opte por resolver el presente contrato de compra venta según lo plasmado en el párrafo precedente, entonces **LOS VENEDORES** estarán obligados a devolver a **EL COMPRADOR** el monto total entregado según lo pactado en el numeral 5.2.1 del presente contrato en un plazo máximo de quince (15) días calendarios computados a partir del día siguiente de comunicada la decisión de resolver el presente contrato, fecha después de la cual aplicaran los intereses moratorios correspondientes.

La devolución del monto entregado por **EL COMPRADOR** a **LOS VENEDORES**, como parte del precio de venta pactado, señalado en el párrafo anterior, se realizará en forma simultánea con la firma de la minuta de resolución del presente contrato de compraventa y restitución del título de propiedad sobre **EL INMUEBLE** a favor de **LOS VENEDORES**, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior; Sólo a partir de ese momento, se devengarán los intereses moratorios respectivos, en caso que el incumplimiento en la suscripción de la minuta de resolución en el plazo de quince (15) días calendarios sea por causa imputable a **LOS VENEDORES**.

Asimismo, respecto a la entrega de la posesión de **EL INMUEBLE** por parte de **LOS VENEDORES** a favor de **EL**

**COMPRADOR** queda establecido que esta se realizará al momento en que **LAS PARTES** firmen la escritura pública de compraventa que la presente minuta origine. Para ello, al inicio del acto de firma de la escritura pública, **EL COMPRADOR** entregará al Notario los cheques de pago referidos en el numeral 5.2.2. de la cláusula quinta que antecede y por su parte **LOS VENDEDORES** entregaran al Notario las llaves de **EL INMUEBLE**. Queda establecido que, el Notario hará entrega a **LOS VENDEDORES** de los cheques y a **EL COMPRADOR** de las llaves, una vez que ambas partes hayan cumplido con firmar la escritura pública de compra venta.

**SÉPTIMA: CARGAS Y GRAVAMENES**

**LOS VENDEDORES** declaran que **EL INMUEBLE** que están dando en compraventa a favor de **EL COMPRADOR**, se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio, o que impida esta transferencia, lo cual está acreditado con el Certificado Registral Inmobiliario (CRI) o documento análogo, comprometiéndose, no obstante, en el improbable caso de que esto ocurriera, al saneamiento por evicción conforme a Ley.

**OCTAVA: IMPUESTOS**

**LOS VENDEDORES** se obligan a pagar el íntegro del Impuesto Predial que adeudaran por los ejercicios anteriores y hasta el año 2024 por **EL INMUEBLE** que transfieren en compraventa y al que se refiere la cláusula primera del presente contrato.

En consecuencia, es de exclusiva responsabilidad de **LOS VENDEDORES** cualquier adeudo del Impuesto Predial hasta el año 2024, siendo que **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial a partir del ejercicio del año 2025.

También, son de cargo de **LOS VENDEDORES** los pagos insolutos por arbitrios municipales hasta el mes en el que se produzca la suscripción de la escritura pública que la presente minuta de compra venta origine.

**LAS PARTES** establecen que en caso el municipio distrital girara o liquidara alguna suma por concepto de multas y/o regularización de fábrica en el trámite para la obtención de la Licencia de Demolición, esta deberá ser asumida en su totalidad por **LOS VENDEDORES**.

De otro lado, de existir multas o requerimientos de pagos generados antes de la transferencia, pero cuya notificación por parte de la Municipalidad se realizara con posterioridad a la fecha del presente contrato, en estos casos la multa será asumida íntegramente por **LOS VENDEDORES**.

**NOVENA: CONDICIONES RESOLUTORIAS Y CAUSAS ESPECIALES DE RESOLUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS DE BIEN INMUEBLE:** Son causales de resolución del presente contrato las siguientes:

**LAS PARTES** declaran que serán causales de resolución del presente contrato, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 1430° del Código Civil, las siguientes:

1. Si **LOS VENDEDORES** no cumplen o se desistieran de suscribir la escritura pública o realizar la entrega de la posesión de **EL INMUEBLE**, libre de todo ocupante, en el plazo pactado en este contrato.
2. Si **EL COMPRADOR** no cumple con el pago del precio conforme a lo estipulado en la cláusula quinta del presente contrato, en los términos pactados.
3. Si **LOS VENDEDORES** se niegan a firmar cualquier minuta y escritura pública o documento que fuere necesario para levantar cualquier observación que pudiera presentarse en los Registros Públicos al momento de la inscripción del bloqueo y de la presente minuta de compra venta.
4. Si cualquiera de **LAS PARTES** incumple las obligaciones consignadas en el presente contrato por causas que le fueran imputables.
5. El incumplimiento de **EL COMPRADOR** de cancelar el Impuesto de Alcabala que grava la transferencia de propiedad.
6. El incumplimiento de **EL COMPRADOR** de suscribir en su oportunidad la escritura pública que la presente minuta origine.

7. Que el inmueble se encuentre afecto a alguna carga o gravamen, al momento de la firma de la escritura pública que esta minuta origine.
8. El incumplimiento de **LOS VENDEDORES** de las obligaciones pactadas en la Cláusula Sexta que antecede.
9. El incumplimiento de **LOS VENDEDORES** de suscribir la escritura pública dentro del plazo establecido por las partes.

**LAS PARTES** acuerdan que, de producirse cualesquiera de los supuestos indicados en los numerales que anteceden de esta cláusula, el presente contrato quedara resuelto de pleno derecho, bastando para ello que la parte afectada comunique a la otra por conducto notarial que quiere valerse de la presente cláusula resolutoria, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial.

Asimismo, **LAS PARTES** establecen que, en caso de resolución del presente contrato o de que la escritura pública que la presente minuta de compra venta origine no pueda firmarse debido a que **EL COMPRADOR** incumple sus obligaciones asumidas en la presente minuta de compra venta, entonces **LOS VENDEDORES** conservaran a su favor como penalidad una suma total ascendente a **US\$ 50,000.00 (CINCUENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, debiendo devolver a **EL COMPRADOR** el saldo restante del monto que les haya sido otorgado por concepto de pago del precio de venta establecido en el numeral 5.1 que antecede hasta la fecha en que se produzca dicha resolución, en un plazo máximo de quince (15) días calendarios, fecha después de la cual aplicaran los intereses moratorios correspondientes.

De la misma forma se establece que, en caso de resolución del presente contrato o de que la escritura pública que la presente minuta de compra venta origine no pueda firmarse debido a que **LOS VENDEDORES** incumplen sus obligaciones asumidas en la presente minuta o se desistieran por cualquier motivo de la venta, entonces **LOS VENDEDORES** deberán devolver a **EL COMPRADOR** el monto total que les haya sido entregado por concepto de pago del precio de venta establecido en el numeral 5.1 que antecede, hasta la fecha en que se produzca dicha resolución, más una penalidad ascendente a **US\$ 50,000.00 (CINCUENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, en un plazo máximo de quince (15) días calendarios, fecha después de la cual aplicaran los intereses moratorios correspondientes.

**DÉCIMA:** Interviene -por su propio derecho y sin intervención de su cónyuge-, **LA INTERVINIENTE** -única y exclusivamente-, a fin de prestar expresamente su conocimiento, aceptación y plena conformidad con la presente **COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS DE BIEN INMUEBLE**, del inmueble indicado en la cláusula primera que antecede -materia de la presente transferencia-, y aceptar los importes otorgados a su favor indicados en la cláusula quinta que antecede, dado que **LOS VENDEDORES** le reconocen su calidad de hija -de su causante Héctor Fernando Salas Salinas-, y hermana de **LOS VENDEDORES**, toda vez que, en la sucesión intestada no se le incluyo por no estar reconocida por el causante de estos. **LA INTERVINIENTE** renuncia desde ahora a cualquier derecho u acción que pretenda invalidar el presente contrato, así como cualquier acción rescisoria por dolo, error, lesión y otras, y plazos legales para interponerlas.

#### **DÉCIMA PRIMERA: GASTOS**

Serán de cuenta y cargo de **EL COMPRADOR** el pago de los derechos notariales y registrales que se originen para la elevación a Escritura Pública y posterior inscripción registral del presente contrato de compraventa. Asimismo, **EL COMPRADOR** está obligado al pago del Impuesto de Alcabala respectivo.

#### **DECIMA SEGUNDA: DOMICILIOS Y JURISDICCION**

**LAS PARTES** declaran que sus domicilios son los señalados en la introducción del presente contrato, al cual se les deberá hacer llegar cualquier notificación sea esta judicial o extrajudicial. En caso de que cualquiera de **LAS PARTES** varíe su domicilio, siempre en la ciudad de Lima, deberá hacerlo conocer a la otra parte por conducto notarial para que esta variación tenga validez.

La falta de cumplimiento de este requisito determinará que la variación de domicilio no sea válida respecto de la otra parte o de cualquier autoridad que utilice este contrato para hacer conocer sus decisiones, por lo que las notificaciones cursadas al domicilio designado en este contrato surtirán plenos efectos.

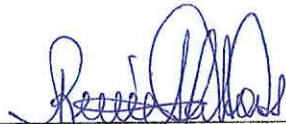
Asimismo, en caso de litigio o controversia, **LAS PARTES** acuerdan someterse de manera expresa a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la Corte Superior de Justicia de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios para todo lo relacionado con este contrato.

Por último, **LAS PARTES** establecen que en todo lo no previsto en el presente Contrato, será de aplicación lo normado en el Código Civil y Leyes Peruanas que sean aplicables.

Sírvase usted señor Notario insertar las demás cláusulas de ley y, en su oportunidad, cuide de pasar los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, para su correspondiente inscripción.

Lima, 30 de setiembre del año 2024

**LOS VENDEDORES**

  
RENEE JESUS SALAS OTAYZA  
D.N.I. N° 10710402




  
URSULA MARGARITA SALAS CANO  
D.N.I. N° 06666228



  
LIDIA CAROL SALAS CANO  
D.N.I. N° 06669162



  
HECTOR SALAS CANO  
D.N.I. N° 10710562



  
ELIANA SALAS CANO  
D.N.I. N° 41171511



**LA INTERVINIENTE**

  
MARIA LUCILA SALAS OTAYZA  
D.N.I. N° 06658025



**EL COMPRADOR**

  
MADRID 05 S.A.C.  
Cesar Roberto Madrid Zagazeta  
Gerente General



  
Dennis Ivan Rojas Tuesta  
ABOGADO  
Reg. CAL 53584