

**VICTOR TINAGEROS LOZA**  
NOTARIO DE LIMA - PERU  
Calle Las Camelias 455  
San Isidro  
Teléfonos: 593-7758 / 422-1633



SEÑOR NOTARIO:

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS QUE CELEBRAN DE UNA PARTE DON: **MENDOZA GONZALES MARINO EDGARDO**, IDENTIFICADO CON D.N.I N°15957740, CON DOMICILIO EN CALLE DERECHA 838, DISTRITO Y PROVINCIA - DEPARTAMENTO DE LIMA, DOÑA: **MENDOZA GONZALES VDA. DE INAGAKI CECILIA**, IDENTIFICADA CON D.N.I N°07401505, CON DOMICILIO EN AV. SALAVERRY 1850-DPTO. 816, DISTRITO DE LA JESUS MARIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, EN ADELANTE "LOS VENEDORES"; Y DE LA OTRA PARTE **INCREMENTA GROUP S.A.C.**, CON DOMICILIO EN A.H. EL BOSQUE DE SAN BORJA -2DA. ETAPA Y AV. PASEO DEL BOSQUE 235, DISTRITO DE SAN BORJA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, IDENTIFICADA CON REGISTRO ÚNICO DEL CONTRIBUYENTE 20610730320, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL SEÑOR JAIMES PADILLA GROVER JOHAN, DE NACIONALIDAD PERUANO, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 47190083, CONFORME A LAS FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA 15239729, DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA - ZONA REGISTRAL N° IX, EN ADELANTE "EL COMPRADOR".

; en los términos y condiciones siguientes:

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO:** EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°20011004 DEL REGISTRO DE LA PREDIOS DE HUARAL CONSTA REGISTRADO EL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "LOTE JV-1" UBICADO EN EL DISTRITO Y PROVINCIA DE HUARAL - DEPARTAMENTO DE LIMA, EL CUAL TIENE UN ÁREA TOTAL DE 7 HECTÁREAS 8,900 M2 (SIETE HECTAREAS Y OCHO MIL NOVECIENTOS METROS CUADRADOS), EQUIVALENTE A 78,900.00 M2 (SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS), DONDE TAMBIÉN FIGURAN SUS LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS, CARACTERÍSTICAS Y DEMÁS, CONSIGNADOS EN LA REFERIDA PARTIDA REGISTRAL, EN ADELANTE "EL INMUEBLE".

**SEGUNDO:** LOS VENEDORES SON COPROPIETARIOS DE ACCIONES Y DERECHOS EN EL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "LOTE JV-1", SEÑALADO EN LA CLAUSULA PRIMERA, EL CUAL FUE ADQUIRIDO AL HABER SIDO DECLARADOS HEREDEROS DE SU CAUSANTE PRIMIGENIA SRA. EULOGIA GONZALES SARRIN VIUDA DE MENDOZA, MEDIANTE SUCESIÓN INTESTADA, OTORGADO POR NOTARIO PÚBLICO DE HUARAL DRA. JULIA YOLANDA NARVÁEZ SOTO, DE FECHA 16 DE OCTUBRE DEL 2012, EL MISMO QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL ASIENTO A00001 DE LA PARTIDA

DUPLEX ASESORÍA JURÍDICA & CONTABLE  
Abog. Nancy J. Melendrez Duplex  
Correo: ksg.asesoriajuridica@gmail.com  
Cel.: 962969144

NOTARIA TINAGEROS  
B Empresa  
F 4553

NO REDACTADO EN  
ESTA NOTARÍA

1



ELECTRÓNICA N° 60122401 DEL REGISTRO DE SUCESIÓN INTESTADA DE LA OFICINA REGISTRAL DE HUARAL.

ASIMISMO, SE DEJA CONSTANCIA QUE A NIVEL MUNICIPAL EL PREDIO SE ENCUENTRA DESCRITO DE LA SIGUIENTE MANERA: CÓDIGO DE PREDIO: 0000005055, UBICACIÓN DEL PREDIO: SECT.JESUS DEL VALLE SECTOR JESUS DEL VALLE INT.00.

**TERCERO: LOS VENEDORES** DEJAN CONSTANCIA QUE **EL BIEN** A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA ANTERIOR SE ENCUENTRA DESOCUPADO, EN PERFECTO ESTADO DE CONSERVACIÓN Y HABITABILIDAD, Y SIN MAYOR DESGASTE QUE EL PRODUCIDO POR EL USO NORMAL Y ORDINARIO.

**OBJETO DEL CONTRATO:**

**CUARTO:** POR EL PRESENTE CONTRATO, **LOS VENEDORES** EN EJERCICIO DE SU LIBRE VOLUNTAD, SIN QUE MEDIE COACCIÓN ALGUNA, TRANSFIEREN A TÍTULO ONEROSO EL TOTAL DE ACCIONES Y DERECHOS QUE SOBRE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE MENCIONADO EN LA CLAUSULA PRIMERA LES CORRESPONDA; POR CUANTO, NO ESTAN PARTICIPANDO TODOS LOS HEREDEROS REGISTRADOS EN LA PARTIDA N°20011004 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE HUARAL; POR LO QUE, LA PRESENTE TRANSFERENCIA ES DE ACCIONES Y DERECHOS.

DEJANDOSE CONSTANCIA QUE **NO INTERVIENE** EN LA PRESENTE COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS EL SIGUIENTE HEREDERO QUE FIGURA REGISTRADO EN LA PARTIDA REGISTRAL 20011004: SEÑOR **MENDOZA GONZALES PEDRO AMADOR**, IDENTIFICADO CON D.N.I N° 06312834.

**QUINTO: CLAUSULA SIN EFECTOS REGISTRALES**

EN LA RELACION INTERNA **LOS VENEDORES** SEÑALAN QUE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LES CORRESPONDE SOBRE LA TOTALIDAD DEL BIEN Y QUE TRANSFIEREN SON LAS SIGUIENTES:

1. **MENDOZA GONZALES MARINO EDGARDO** TRANSFIERE A FAVOR DE **EL COMPRADOR** EL **14.2857 %** (CATORCE PUNTO DOS OCHO CINCO SIETE POR CIENTO) DEL PREDIO DENOMINADO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, LO QUE EQUIVALE AL 100% DE LAS CUOTAS IDEALES QUE LE CORRESPONDE COMO COPROPIETARIO.
2. **MENDOZA GONZALES VDA. DE INAGAKI CECILIA** TRANSFIERE A FAVOR DE **EL COMPRADOR** EL **14.2857 %** (CATORCE PUNTO DOS OCHO CINCO SIETE POR CIENTO) DEL PREDIO DENOMINADO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, LO QUE EQUIVALE AL 100% DE LAS CUOTAS IDEALES QUE LE CORRESPONDE COMO COPROPIETARIO.

**DUPLEX ASESORÍA JURÍDICA & CONTABLE**  
Abog. Nancy J. Melendrez Duplex  
Correo: [ksg.asesoriajuridica@gmail.com](mailto:ksg.asesoriajuridica@gmail.com)  
Cel.: 962969144

**NO REDACTADO EN ESTA NOTARIA**

*Edgardo Marino Mendoza Gonzales*



**LAS PARTES** SEÑALAN QUE EL **28.5714%** (VEINTIOCHO PUNTO CINCO SIETE Y UNO CUATRO POR CIENTO) DE ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDE A **LOS VENEDORES** SOBRE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE DENOMINADO "LOTE JV-1", A QUE HACEN REFERENCIA LA CLÁUSULA PRIMERA LE CORRESPONDE UN ÁREA REAL DE **2 HECTÁREAS 2,542.86 M2** (DOS HECTÁREAS Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) Y SE DENOMINARA "**SUB-LOTE JV-1C**" EN LA **CORRESPONDIENTE DIVISION, PARTICION Y ADJUDICACION QUE SE REALIZARA ENTRE LOS COPROPIETARIOS.**

**PRECIO, FORMA Y LUGAR DE PAGO:**

**SEXO:** **LAS PARTES** CONTRATANTES DECLARAN, DE MUTUO Y COMÚN ACUERDO QUE EL PRECIO POR EL TOTAL DE LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE LES CORRESPONDE SOBRE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO ASCIENDE A LA SUMA DE **US\$ 901,714.40 (NOVECIENTOS UN MIL SETECIENTOS CATORCE CON 40/100 DÓLARES AMERICANOS).**

**SÉPTIMA:** **EL COMPRADOR** CANCELARÁ EL PRECIO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR EN DINERO, INTEGRAMENTE Y POR ARMADAS, EN LA SIGUIENTE FORMA Y OPORTUNIDAD. (ESTAS FECHAS PUEDEN SER PRORROGABLES PREVIA COMUNICACIÓN A **LOS VENEDORES** POR UN PERIODO MÁXIMO DE 03 (TRES) DÍAS CALENDARIOS).

1. CON FECHA **08 DE ENERO DEL 2025**, A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA, ABONARÁ LA SUMA DE **US\$ 232,558.14** (DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO CON 14/100 DÓLARES AMERICANOS), MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE, GIRADO A FAVOR DE **LOS VENEDORES**, LOS CUALES SERÁN DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

- a. A NOMBRE DEL SEÑOR **MENDOZA GONZALES MARINO EDGARDO**, LA SUMA DE **US\$ 116,279.07** (CIENTO DIECISEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE CON 07/100 DÓLARES AMERICANOS),
- b. A NOMBRE DEL SEÑORA **MENDOZA GONZALES VDA. DE INAGAKI CECILIA**, LA SUMA DE **US\$ 116,279.07** (CIENTO DIECISEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE CON 07/100 DÓLARES AMERICANOS),

DECLARANDO **LOS VENEDORES** DE HABERLOS RECIBIDO A SU ENTERA SATISFACCIÓN, SIN MAS CONSTANCIA QUE SU FIRMA PUESTA EN LA PRESENTE MINUTA, OTORGANDO EFECTOS CANCELATORIOS EN CUANTO AL MONTO QUE REPRESENTA COMO PARTE DEL CUMPLIMIENTO DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA TOTAL PACTADA.

**NO REDACTADO EN ESTA NOTARÍA**

*Acta de compraventa de inmueble*

2. CON FECHA **12 DE FEBRERO DEL 2025**, A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA, ABONARÁ LA SUMA DE **US\$ 223,052.10** (DOSCIENTOS VEINTITRES MIL CINCUENTA Y DOS CON 10/100 DÓLARES AMERICANOS), MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE, GIRADO A FAVOR DE **LOS VENDEDORES**, LOS CUALES SERÁN DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

a. A NOMBRE DEL SEÑOR **MENDOZA GONZALES MARINO EDGARDO**, LA SUMA DE **US\$ 111,526.05** (CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS VEINTISEIS CON 05/100 DÓLARES AMERICANOS),

b. A NOMBRE DEL SEÑORA **MENDOZA GONZALES VDA. DE INAGAKI CECILIA**, LA SUMA DE **US\$ 111,526.05** (CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS VEINTISEIS CON 05/100 DÓLARES AMERICANOS),

OTORGANDO EFECTOS CANCELATORIOS EN CUANTO AL MONTO QUE REPRESENTA COMO PARTE DEL CUMPLIMIENTO DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA TOTAL PACTADA.

3. CON FECHA **08 DE JULIO DEL 2025**, ABONARÁ LA SUMA DE **US\$ 223,052.08** (DOSCIENTOS VEINTITRES MIL CINCUENTA Y DOS CON 08/100 DÓLARES AMERICANOS), MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE, GIRADO A FAVOR DE **LOS VENDEDORES**, LOS CUALES SERÁN DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

a. A NOMBRE DEL SEÑOR **MENDOZA GONZALES MARINO EDGARDO**, LA SUMA DE **US\$ 111,526.04** (CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS VEINTISEIS CON 04/100 DÓLARES AMERICANOS),

b. A NOMBRE DEL SEÑORA **MENDOZA GONZALES VDA. DE INAGAKI CECILIA**, LA SUMA DE **US\$ 111,526.04** (CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS VEINTISEIS CON 04/100 DÓLARES AMERICANOS),

OTORGANDO EFECTOS CANCELATORIOS EN CUANTO AL MONTO QUE REPRESENTA COMO PARTE DEL CUMPLIMIENTO DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA TOTAL PACTADA.

4. CON FECHA **08 DE NOVIEMBRE DEL 2025**, ABONARÁ LA SUMA DE **US\$ 223,052.08** (DOSCIENTOS VEINTITRES MIL CINCUENTA Y DOS CON 08/100 DÓLARES AMERICANOS), MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE, GIRADO A FAVOR DE **LOS VENDEDORES**, LOS CUALES SERÁN DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

a. A NOMBRE DEL SEÑOR **MENDOZA GONZALES MARINO EDGARDO**, LA SUMA DE **US\$ 111,526.04** (CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS VEINTISEIS CON 04/100 DÓLARES AMERICANOS),

NO REDACTADO EN  
ESTA NOTARÍA



b. A NOMBRE DEL SEÑORA **MENDOZA GONZALES VDA. DE INAGAKI CECILIA**, LA SUMA DE **US\$ 111,526.04** (CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS VEINTISEIS CON 04/100 DÓLARES AMERICANOS),

OTORGANDO EFECTOS CANCELATORIOS EN CUANTO AL MONTO QUE REPRESENTA COMO PARTE DEL CUMPLIMIENTO DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA TOTAL PACTADA.

**OCTAVA:** EL LUGAR DE PAGO DE TODAS LAS ARMADAS SERÁN EN EL DOMICILIO QUE, CORRESPONDE A CADA UNO DE **LOS VENDEDORES**, LOS MISMOS QUE FUERON SEÑALADOS EN LA PARTE INTRODUCTORIA DEL PRESENTE DOCUMENTO.

**NOVENA:** LAS PARTES ACUERDAN QUE LA ENTREGA DE LA POSESIÓN DE **EL BIEN** MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO SE HARÁ EFECTIVA POSTERIOR A FIRMARSE EL PRESENTE DOCUMENTO, TENIENDO COMO FECHA EL **09 DE ENERO DEL 2025**.

**DECLARACIONES Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

**DÉCIMA:** **LOS VENDEDORES** DECLARAN, GARANTIZAN Y SE OBLIGAN ANTE **LOS COMPRADORES**, EN LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, A LO SIGUIENTE:

1. SON COPROPIETARIOS EN LA PARTE QUE LES CORRESPONDE DE LAS ACCIONES Y DERECHOS DE **EL INMUEBLE** Y, CON RELACIÓN A ÉSTE, 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 DERECHOS Y ACCIONES QUE LE CORRESPONDEN EN **EL INMUEBLE** Y POR ELLO PUEDA AFECTAR DE MANERA ALGUNA A **EL COMPRADOR**.
2. LA SUSCRIPCIÓN, OTORGAMIENTO Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO Y CUALQUIER OTRO DOCUMENTO A SER CELEBRADO O EMITIDO CON RELACIÓN AL MISMO:
  - a. NO INFRINGEN NINGUNA DISPOSICIÓN LEGAL; Y,
  - b. 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.
3. DECLARAN QUE, A LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO Y HASTA LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA, SOBRE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LES

NO REDACTADO EN ESTA NOTARÍA



CORRESPONDEN EN **EL INMUEBLE** 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.

4. 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 DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE EN EL INMUEBLE ADQUIERE **EL COMPRADOR.**
5. DECLARAN ESTAR 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 LAS ACCIONES Y DERECHOS DE **LOS VENDEDORES**; Y EN TAL SENTIDO, NO ADEUDAN SUMA ALGUNA POR CONCEPTO, INCLUYENDO, PERO NO LIMITÁNDOSE A, TRIBUTOS MUNICIPALES (PREDIAL, ARBITRIOS, ENTRE OTROS) Y SERVICIOS PÚBLICOS DE CUALQUIER NATURALEZA SUMINISTRADOS A **EL INMUEBLE.**
6. RESPETAR LOS ACUERDOS ESTABLECIDOS EN LA CLÁUSULA SÉPTIMA, OCTAVA, NOVENA Y DÉCIMA DEL PRESENTE CONTRATO.
7. SUSCRIBIR LA ESCRITURA PÚBLICA EN LA FECHA SEÑALADA, 12 DE febrero DEL 2025.
8. REALIZAR TODOS LOS ACTOS Y/O GESTIONES, Y SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS Y/O PRIVADOS QUE SEAN NECESARIOS A FIN DE:
  - a. FORMALIZAR LA TRANSFERENCIA DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LES CORRESPONDEN EN **EL INMUEBLE** MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO A FAVOR **DEL COMPRADOR.**
  - b. INSCRIBIR LA TITULARIDAD DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN A **EL COMPRADOR** EN LA PARTIDA REGISTRAL DE **EL INMUEBLE**; EN PARTICULAR, ANTE EVENTUALES OBSERVACIONES QUE EL REGISTRADOR CORRESPONDIENTE PUDIERA EFECTUAR CON OCASIÓN DE LA

**NO REDACTADO EN ESTA NOTARÍA**



CALIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO PÚBLICO QUE ORIGINE LA PRESENTE MINUTA.

- c. REGISTRAR LA VENTA DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN EN EL INMUEBLE (BAJA) EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUARAL.

QUEDA ENTENDIDO QUE LOS TRÁMITES ANTES INDICADOS, SON DE CUENTA, CARGO Y COSTO EXCLUSIVO DE **EL COMPRADOR**; SIN EMBARGO, A TRAVÉS DEL PRESENTE LITERAL a.) **LOS VENDEDORES** ASUMEN UNA OBLIGACIÓN DE COLABORACIÓN Y COOPERACIÓN A EFECTO DE COADYUVAR A **EL COMPRADOR** A CONCRETAR DICHOS TRÁMITES DE MANERA EXITOSA.

**UNDÉCIMA: EL COMPRADOR** DECLARA, GARANTIZA Y SE OBLIGA ANTE **LOS VENDEDORES**, EN LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, A LO SIGUIENTE:

1. LA SUSCRIPCIÓN, OTORGAMIENTO Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO Y CUALQUIER OTRO DOCUMENTO A SER CELEBRADO O EMITIDO CON RELACIÓN AL MISMO:
  - a. NO INFRINGEN NINGUNA DISPOSICIÓN LEGAL; Y,
  - b. 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 **EL COMPRADOR**.
2. PAGAR EL PRECIO CONVENIDO EN LA FORMA Y OPORTUNIDADES ESTIPULADAS EN LA CLÁUSULA SÉPTIMA Y OCTAVA DEL PRESENTE CONTRATO.
3. RESPETAR LOS ACUERDOS ESTABLECIDOS EN LA CLÁUSULA NOVENA.
4. EFECTUAR EL PAGO DE LA ALCABALA POR LA COMPRA DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN SOBRE **EL BIEN**, CON ANTERIORIDAD A LA FECHA PREVISTA PARA LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA.
5. REGISTRAR LA COMPRA DE LAS ACCIONES Y DERECHOS CORRESPONDIENTES A **EL BIEN** (ALTA) ANTE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUARAL.

**GARANTÍA HIPOTECARIA:**

**DUODÉCIMA: EL COMPRADOR** CON EL OBJETO DE GARANTIZAR EL PAGO DEL SALDO DEL PRECIO DE LAS ACCIONES Y DERECHOS DESCRITOS EN LA CLÁUSULA CUARTA DEL PRESENTE DOCUMENTO, CONSTITUYE A FAVOR DE

NO REDACTADO EN ESTA NOTARÍA



**LOS VENEDORES** PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA SOBRE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE ADQUIERE EN EL PRESENTE INMUEBLE.

**DÉCIMA TERCERA:** LA HIPOTECA A QUE SE CONTRAE LA CLÁUSULA ANTERIOR SE CONSTITUYE HASTA POR LA SUMA DE **US\$ 901,714.20 (NOVECIENTOS UN MIL SETECIENTOS CATORCE CON 20/100 DÓLARES AMERICANOS)**, Y SU VIGENCIA SE EXTENDERÁ HASTA LA TOTAL CANCELACIÓN DE LA ÚLTIMA ARMADA INDICADA EN LA CLÁUSULA SÉPTIMA DE ESTE DOCUMENTO Y, DE SER EL CASO, LOS INTERESES QUE PUDIERAN GENERARSE.

**DÉCIMA CUARTA:** **LAS PARTES** DEJAN CONSTANCIA QUE LA MENCIONADA GARANTÍA HIPOTECARIA COMPRENDE TANTO LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL TERRENO, LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y LAS QUE PUDIERAN EXISTIR EN EL FUTURO, LOS AIRES, SERVIDUMBRES, PARTES PRINCIPALES Y ACCESORIAS DE LA PROPIEDAD, Y TODO CUANTO DE HECHO O POR DERECHO LE CORRESPONDA AL BIEN HIPOTECADO, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.

**DÉCIMA QUINTA:** EN EL IMPROBABLE CASO DE EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA CONSTITUIDA EN LA CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA, **LAS PARTES** ACUERDAN VALORIZAR LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN SOBRE **EL BIEN** HIPOTECADO EN LA SUMA DE **US\$ 901,714.20 (NOVECIENTOS UN MIL SETECIENTOS CATORCE CON 20/100 DÓLARES AMERICANOS)**. LAS 2/3 PARTES DE LA VALORIZACIÓN INDICADA SERVIRÁN DE BASE PARA EL REMATE DE LEY.

**DÉCIMA SEXTA:** **LAS PARTES** ACUERDAN QUE, UNA VEZ CANCELADO EL SALDO DEL PRECIO DE VENTA DE LAS ACCIONES Y DERECHOS DESCRITOS EN LA CLÁUSULA SÉPTIMA, **LOS VENEDORES** SUSCRIBIRÁN LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA A FIN DE QUE **EL COMPRADOR** PUEDA LEVANTAR LA HIPOTECA CONSTITUÍDA EN LA DÉCIMA SEGUNDA CLÁUSULA DE ESTE CONTRATO.

**OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:**

**DÉCIMA SÉPTIMA:** SALVO LA HIPOTECA QUE SE CONSTITUYE EN LA CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA, **LOS VENEDORES** DECLARAN QUE SOBRE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LES CORRESPONDEN SOBRE **EL BIEN** OBJETO DE LA PRESTACIÓN A SU CARGO SE ENCUENTRA, 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 LA LIBRE DISPONIBILIDAD, Y/O EL DERECHO DE PROPIEDAD, POSESIÓN O USO. NO

NO REDACTADO EN  
ESTA NOTARÍA



OBSTANTE, **LOS VENDEDORES** SE OBLIGAN AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, QUE COMPRENDERÁ TODOS LOS CONCEPTOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 1495 DEL CÓDIGO CIVIL.

**DÉCIMA OCTAVA:** NO OBSTANTE, LA DECLARACIÓN DE **LOS VENDEDORES** EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL PRESENTE DOCUMENTO CON RELACIÓN AL PERFECTO ESTADO DE CONSERVACIÓN DE **EL BIEN** OBJETO DE LA PRESTACIÓN A SU CARGO, AQUÉL SE OBLIGA AL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS Y POR HECHO PROPIO EXISTENTES AL MOMENTO DE LA TRANSFERENCIA.

**CLAUSULA DE RESOLUCION DE PLENO DERECHO:**

**DÉCIMA NOVENA:** **EL COMPRADOR** SE OBLIGA A PAGAR EL PRECIO CONVENIDO EN EL MOMENTO Y FORMA PACTADOS EN LA CLÁUSULA SEXTO, SÉPTIMA Y OCTAVA DE ESTE DOCUMENTO, POR LO QUE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1429 DEL CÓDIGO CIVIL EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE **EL COMPRADOR** DEL PAGO DE LA CUOTA INICIAL O DE UNA CUOTA DEL SALDO DEL PRECIO, **LOS VENDEDORES** REMITIRÁN UNA CARTA NOTARIAL AL DOMICILIO DE **EL COMPRADOR** CONSIGNADOS EN EL PRESENTE CONTRATO, OTORGÁNDOLE EL PLAZO DE 15 DÍAS CALENDARIOS PARA QUE CUMPLA CON EL PAGO DE LA CUOTA CORRESPONDIENTE; CASO CONTRARIO, EL PRESENTE CONTRATO QUEDARÁ RESUELTO DE PLENO DERECHO, POR LO QUE DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 69 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS, **LOS VENDEDORES** PODRÁN SOLICITAR AL REGISTRO LA INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO.

NO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

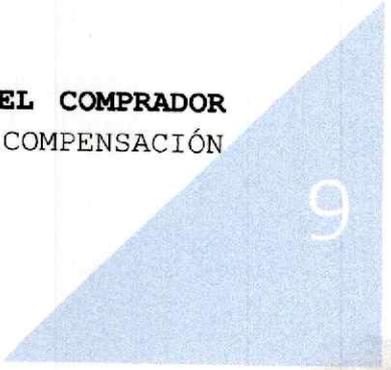
**VIGÉSIMA:** **LAS PARTES** DECLARAN QUE TODAS LAS SUMAS ENTREGADAS EN BENEFICIO DE **LOS VENDEDORES**, EN CASO DE LA RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO ESTABLECIDAS EN EL CLÁUSULA ANTERIOR, QUEDARÁN EN PODER DE **LOS VENDEDORES**, EN CALIDAD DE INDEMNIZACIÓN, NO PUDIENDO **EL COMPRADOR** EFECTUAR RECLAMO ALGUNO, POR DICHO CONCEPTO; ASIMISMO, **EL COMPRADOR** DEBE DEVOLVER LA POSESIÓN DE EL PREDIO MATERIA DE ESTA COMPRAVENTA, EN UN PLAZO NO MAYOR DE 15 DÍAS DE HABER OPERADO LA RESOLUCIÓN, CASO CONTRARIO DEBERÁ ABONAR UNA PENALIDAD DE **US\$15.00** (QUINCE Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) DIARIOS, POR CADA DÍA QUE DEMORE LA ENTREGA DEL MISMO.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** EN CASO SEA NECESARIO INICIAR UN PROCESO DE DESALOJO O DE OBLIGACIÓN DE HACER, LA PENALIDAD PACTADA SE DUPLICARÁ A PARTIR DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA RESPECTIVA.

**PENALIDAD:**

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** QUEDA ESTABLECIDO QUE, EN CASO **EL COMPRADOR** INCUMPLA CON EL PAGO DEL SALDO PACTADO DE LA COMPENSACIÓN

*[Handwritten signatures and stamps on the left margin]*



ECONÓMICA PACTADA, EN LAS FECHAS SEÑALADAS EN LA CLÁUSULA SÉPTIMA (PUNTO 2,3 Y 4) DEL PRESENTE CONTRATO, SERÁ CASTIGADO CON UNA PENALIDAD EQUIVALENTE A US\$ 15.00 (QUINCE Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), POSTERIOR A LOS 10 DÍAS DE RETRASO POR CADA DÍA CALENDARIO, CON MÁXIMO DE 15 DÍAS; Y POSTERIOR A LOS 15 DÍAS **LOS VENDEDORES** ACTUARAN DE ACUERDO A LO INDICADO EN LA CLAUSULA DÉCIMA NOVENA DEL PRESENTE CONTRATO.

**EQUIVALENCIA DE PRESTACIONES:**

**VIGÉSIMA TERCERA:** **LAS PARTES** DECLARAN QUE EL PRECIO PACTADO POR LA VENTA DE LAS ACCIONES Y DERECHOS DE **EL BIEN** ES EQUIVALENTE AL ÁREA DEL TERRENO, EXISTIENDO UNA JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA Y QUE DE EXISTIR ALGUNA DIFERENCIA DE MÁS O MENOS Y QUE DESDE LUEGO NO LO ADVIERTEN, SE HACEN MUTUA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN, RENUNCIANDO A TODA ACCIÓN QUE TIENDA INVALIDAR EN TODO O EN PARTE LOS TÉRMINOS DE ESTE CONTRATO.

**LAS PARTES** DECLARAN QUE LA PRESENTE COMPRA VENTA SE EFECTUA DENTRO DE LOS ALCANCES DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 1577 DEL CÓDIGO CIVIL, ESTO ES AD-CORPUS, POR LO QUE LA MAYOR O MENOR ÁREA QUE TUVIERA EL INMUEBLE NO DETERMINARÁ VARIACIÓN ALGUNA EN EL PRECIO DE VENTA PACTADO.

**GASTOS Y TRIBUTOS:**

**VIGÉSIMA CUARTA:** PARA EFECTOS TRIBUTARIOS, QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE CUALQUIER TRIBUTOS DE CARÁCTER MUNICIPAL (INCLUYENDO OBLIGACIONES DE CARÁCTER FORMAL O SUSTANCIAL) GENERADO HASTA LA FECHA DE LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA SERÁN DE ÚNICA Y EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE **LOS VENDEDORES** QUEDANDO A SALVO EL DERECHO DE **EL COMPRADOR** PARA REPETIR CONTRA **LOS VENDEDORES** POR CUALQUIER DESEMBOLSO QUE TUVIERAN QUE HACER POR LOS CONCEPTOS REFERIDOS. POR OTRO LADO, LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE CARÁCTER MUNICIPAL, FORMALES Y SUSTANCIALES QUE SE GENEREN CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DEL PRESENTE DOCUMENTO, SERÁN DE ÚNICA Y EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE **EL COMPRADOR**. LAS PARTES DECLARAN QUE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO LEGISLATIVO 776, DEL IMPUESTO DE ALCABALA SERÁ DE CUENTA Y CARGO DE **EL COMPRADOR**.

**VIGÉSIMA QUINTA:** **LOS VENDEDORES**, A MÁS TARDAR A LA FECHA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE ENTREGARÁ A **EL COMPRADOR** LOS RECIBOS DE PAGO DEBIDAMENTE CANCELADOS POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL, ARBITRIOS Y

CUALQUIER OTRO TRIBUTO DE CARÁCTER MUNICIPAL CORRESPONDIENTE AL PRESENTE EJERCICIO GRAVABLE O EN SU DEFECTO LA CONSTANCIA DE NO ADEUDO EXPEDIDA MUNICIPALIDAD DE HUARAL, LUGAR DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE.

**VIGÉSIMA SEXTA:** LOS GASTOS E IMPUESTOS QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO, INCLUYENDO LOS DE MINUTA, DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES QUE OCASIONA LA FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE SERÁN DE CARGO DE **EL COMPRADOR**.

**COMPETENCIA TERRITORIAL:**

**VIGÉSIMA SÉPTIMA:** QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE EN EL IMPROBABLE CASO DE QUE SURJA CUALQUIER CONTROVERSIA O DISCREPANCIA EN RELACIÓN CON LA INTERPRETACIÓN, CUMPLIMIENTO Y/O EJECUCIÓN DE LO PACTADO EN ESTE DOCUMENTO, **LAS PARTES** RESOLVERÁN SUS DISCREPANCIAS O CONTROVERSIAS DE MUTUO ACUERDO Y MEDIANTE EL DIÁLOGO DIRECTO, APLICANDO LAS REGLAS DE LA BUENA FE.

SI SURGIERA ALGUNA CONTROVERSIA QUE **LAS PARTES** NO PUDIERAN SOLUCIONAR APLICANDO LO MENCIONADO EN EL PÁRRAFO PRECEDENTE, **LAS PARTES** ACUERDAN SOMETERSE A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE HUARAL, RENUNCIANDO AL FUERO DE SUS DOMICILIOS Y SEÑALANDO COMO TALES LOS CONSIGNADOS EN LA INTRODUCCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.

**MEDIO DE COMUNICACIÓN Y DOMICILIO:**

**VIGÉSIMA OCTAVA:** 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 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.

**APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:**

EN TODO 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 QUE RESULTEN APLICABLES.

**CLÁUSULA ADICIONAL:**

MEDIANTE LA PRESENTE CLAÚSULA ADICIONAL **LOS VENEDORES**, DECLARAN QUE PARA LA PREPARACIÓN, SUSCRIPCIÓN Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE

NO REDACTADO EN  
ESTA NOTARÍA

DOCUMENTO NO HA MEDIADO DOLO, PRESIÓN NI INTIMIDACIÓN DE NINGUNA CLASE Y QUE ES LA REAL EXPRESIÓN DE NUESTRAS VOLUNTADES, EN TESTIMONIO DE LO CUAL, CADA UNA DE LAS PARTES, ACTUANDO LIBREMENTE, SUSCRIBEN EL PRESENTE CONTRATO A LOS **OCHO DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.**

SÍRVASE USTED, SEÑOR NOTARIO PÚBLICO, INSERTAR LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LEY, Y CURSAR PARTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE PARA LA CORRESPONDIENTE INSCRIPCIÓN.

**1. LOS VENEDORES:**

**MENDOZA GONZALES MARINO EDGARDO**  
D.N.I N° 15957740

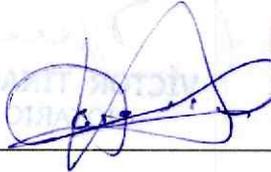
  


**MENDOZA GONZALES VDA. DE INAGAKI  
CECILIA**  
D.N.I N° 07401505


**2. EL COMPRADOR:**

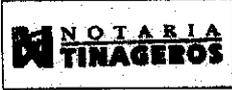
**INCREMENTA GROUP S.A.C.**  
S.A.C. RUC.: 20610730320  
REPRESENTADO POR SU APODERADO:  
GROVER JOHAN JAIMES PADILLA


  
.....  
**NANCY JACKELINE  
MELENDREZ DUPLEX**  
ABOGADA  
REG CAL 91598

 **NOTARIA TINAGEROS**  
**LEGALIZACIÓN AL REVERSO**

**NO REDACTADO EN  
ESTA NOTARÍA**



0109852167



**NOTARIA  
TINAGEROS LOZA VICTOR RAUL  
SERVICIO DE AUTENTICACIÓN E IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA**



**INFORMACIÓN PERSONAL**

**DNI** 15957740  
**Primer Apellido** MENDOZA  
**Segundo Apellido** GONZALES  
**Nombres** MARINO EDGARDO

**CORRESPONDE**

La impresión dactilar capturada  
corresponde al DNI consultado.



**MENDOZA GONZALES, MARINO EDGARDO**  
**DNI 15957740**

**INFORMACIÓN DE CONSULTA  
DACTILAR**

**Operador:** 71300357 - Danitza  
Geraldine Gomez Martinez  
**Fecha de Transacción:** 09-01-2025  
17:42:45  
**Entidad:** 10293780817 -  
TINAGEROS LOZA VICTOR RAUL

**VERIFICACIÓN DE CONSULTA**

Puede verificar la información en línea en:  
<https://serviciosbiometricos.reniec.gob.pe/identifica3/verificacion.do>  
**Número de Consulta:** 0109852167





0109852133



**NOTARIA  
TINAGEROS LOZA VICTOR RAUL  
SERVICIO DE AUTENTICACIÓN E IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA**



**INFORMACIÓN PERSONAL**

**DNI** 07401505  
**Primer Apellido** MENDOZA  
**Segundo Apellido** GONZALES VDA DE INAGAKI  
**Nombres** CECILIA

**CORRESPONDE**

Al menos una impresión dactilar capturada (primera impresión dactilar) corresponde al DNI consultado.

*Cecilia Mendoza Gonzales*  
**MENDOZA GONZALES VDA DE INAGAKI, CECILIA**  
**DNI 07401505**



**INFORMACIÓN DE CONSULTA DACTILAR**

**Operador:** 71300357 - Danitza Geraldine Gomez Martinez  
**Fecha de Transacción:** 09-01-2025 17:41:43  
**Entidad:** 10293780817 - TINAGEROS LOZA VICTOR RAUL

**VERIFICACIÓN DE CONSULTA**

Puede verificar la información en línea en:  
<https://serviciosbiometricos.reniec.gob.pe/identifica3/verification.do>  
**Número de Consulta:** 0109852133

