

KARDEX: 48158
MINUTA: 4950
INSTRUMENTO: 5686

**COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE
QUE CELEBRAN DE UNA PARTE:
MARIA DEL PILAR DE LA HOZ LINARES
Y DE LA OTRA PARTE:
VIVA GYM S.A.**

INTRODUCCION: EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE SAN BORJA, A LOS SEIS (06) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017) **MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA**, NOTARIO DE LIMA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09671387, EXTIENDO LA PRESENTE ESCRITURA, EN LA QUE **COMPARECEN:**=====

DE UNA PARTE:=====

POR SU PROPIO DERECHO: =====

MARIA DEL PILAR DE LA HOZ LINARES, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE Y SER DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 08264058, DE OCUPACION SU CASA, DE ESTADO CIVIL DIVORCIADA; CON DOMICILIO EN DPTO. N° 202 CALLE PAUL HARRIS N° 336, DISTRITO DE BARRANCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.=====

Y DE LA OTRA PARTE:=====

VIVA GYM S.A., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE N° 20493040643, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS N° 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR: **ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA**, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE Y SER DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 08187579, DE OCUPACION EMPLEADO, DE ESTADO CIVIL CASADO Y: **DANIEL CANO ZAMALLOA**, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE Y SER DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 42071983, DE OCUPACION EMPLEADO, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, AMBOS FACULTADOS SEGUN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.=====

LOS COMPARECIENTES: SON MAYORES DE EDAD, A QUIENES HE IDENTIFICADO HABLES PARA CONTRATAR E INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES SE OBLIGAN, CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE PARA CONTRATAR, DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE LES HE EFECTUADO, DE LO QUE DOY FE, QUIENES ME ENTREGAN UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA PARA QUE LA ELEVE A ESCRITURA PUBLICA, LA QUE ARCHIVO EN MI LEGAJA BAJO EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE, Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: =====

MINUTA: =====

SEÑOR NOTARIO =====

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE **COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE **MARIA DEL PILAR DE LA HOZ LINARES**, IDENTIFICADA CON DNI N° 08264058 CON DOMICILIO EN DPTO. N° 202 CALLE PAUL HARRIS N° 336, DISTRITO DE BARRANCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **LA VENDEDORA**; Y DE LA OTRA PARTE **VIVA GYM S.A.**, CON RUC N° 20493040643, CON DOMICILIO EN AV. PETIT THOUARS N° 4957, MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SUS APODERADOS ROLANDO MARTÍN JOSÉ PONCE VERGARA, IDENTIFICADO CON DNI N° 08187579 Y ERIKA PATRICIA PASTOR FOLEY, IDENTIFICADA CON DNI N° 06673778, AMBOS CON PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ **LA COMPRADORA**.=====

AMBAS PARTES SERÁN DENOMINADAS EN SU CONJUNTO COMO "**LAS PARTES**"=====

EL PRESENTE CONTRATO SE DESARROLLA EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: =====

PRIMERA.- DE LOS ANTECEDENTES=====

- 1.1. LA VENDEDORA** DECLARA SER PROPIETARIO DEL SIGUIENTE INMUEBLE:=====
- INMUEBLE UBICADO EN CALLE PAUL HARRIS N° 336 DPTO. N° 202, BARRANCO, CON EL ÁREA Y LINDEROS QUE CORREN INSCRITOS EN LA PARTIDA N° 46638816 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA=====
- AL INMUEBLE DETALLADO SE LE DENOMINARÁ **EL INMUEBLE**.=====
- 1.2. LA COMPRADORA** ES UNA EMPRESA DEDICADA AL RUBRO INMOBILIARIO, INTERESADA EN ADQUIRIR **EL INMUEBLE**, PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO INMOBILIARIO.=====
- 1.3. EL INMUEBLE**, JUNTO CON OCHO (8) DEPARTAMENTOS MÁS, FORMA PARTE DE UN CONDOMINIO EDIFICADO SOBRE UN TERRENO, EN EL QUE **LA COMPRADORA** DESARROLLARÁ UN PROYECTO INMOBILIARIO CONFORMADO POR UN EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS (EN ADELANTE **EL PROYECTO**).=====
- 1.4.** PARA EFECTOS DE DESARROLLAR **EL PROYECTO**, **LA COMPRADORA** ADQUIRIRÁ DE MANERA SIMULTÁNEA TODAS LAS UNIDADES INMOBILIARIAS SOBRE EL TERRENO INDICADO EN EL NUMERAL PRECEDENTE. =====

SEGUNDA.- DEL OBJETO DEL CONTRATO=====

POR EL PRESENTE CONTRATO, **LA VENDEDORA** DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A **LA COMPRADORA** Y ÉSTA ADQUIERE PARA SÍ **EL INMUEBLE**.=====

LA VENTA SE EFECTÚA AD-CORPUS Y COMPRENDE TODO LO QUE DE HECHO O POR DERECHO CORRESPONDA AL INMUEBLE, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.=====

DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 898 DEL CÓDIGO CIVIL, **LAS PARTES** ACUERDAN QUE **LA COMPRADORA** ADQUIERE PARA SÍ EL PLAZO POSESORIO QUE LE PERTENECE A **LA VENDEDORA** RESPECTO A **EL INMUEBLE** OBJETO DE LA PRESENTE COMPRA VENTA.=====

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO=====

3.1. EL PRECIO PACTADO POR LA VENTA DE **EL INMUEBLE** DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA ES DE **US\$ 506,773.00 (QUINIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)** QUE SERÁ PAGADO POR **LA COMPRADORA** A FAVOR DE **LA VENDEDORA** DE LA SIGUIENTE MANERA:=====

3.1.1. US\$ 419,120.00 (CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO VEINTE CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) MEDIANTE LA ENTREGA EN PROPIEDAD DE LAS SIGUIENTES UNIDADES INMOBILIARIAS EN **EL PROYECTO**:=====

- UN (01) DEPARTAMENTO CON VISTA AL MALECÓN PAUL HARRIS UBICADO EN EL CUARTO PISO CON UN ÁREA TECHADA APROXIMADA DE 139.17 M2 (CIENTO TREINTA Y NUEVE CON 17/100 METROS CUADRADOS);=====
- UN (01) ESTACIONAMIENTO CON ESPACIO PARA DOS VEHÍCULOS, CON UN ÁREA APROXIMADA DE 23.00 M2 (VEINTITRÉS CON 00/100 METROS CUADRADOS), UBICADO EN SÓTANO DE **EL PROYECTO**. EL SÓTANO DONDE SE ENCONTRARÁ EL ESTACIONAMIENTO SERÁ DETERMINADO POR **LA COMPRADORA** EN FUNCIÓN AL CRITERIO USADO PARA LA ASIGNACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN **EL PROYECTO**. LOS INMUEBLES DESCRITOS EN EL PÁRRAFO PRECEDENTE SERÁN DENOMINADOS EN SU CONJUNTO COMO "**LAS UNIDADES INMOBILIARIAS**".=====

SI EL ÁREA DEFINITIVA DEL DEPARTAMENTO QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS** FUERA MENOR 135.20 M2 (CIENTO TREINTA Y CINCO CON 20/100 METROS CUADRADOS), **LA COMPRADORA** PAGARÁ A **LA VENDEDORA** LA SUMA

Marco Antonio Becerra Sosaya
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

DE US\$ 3,100.00 (TRES MIL CIEN CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) POR CADA METRO CUADRADO DE MENOS, ==
LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, SERÁN ENTREGADAS A LA VENDEDORA EN UN PLAZO MÁXIMO DE DIECISÉIS (16) MESES DESDE
RECIBIDO EL ÚLTIMO DE LOS INMUEBLES DETALLADOS EN EL NUMERAL 1.3 DEL PRESENTE CONTRATO.=====

LAS PARTES SE OBLIGAN A FIRMAR EL RESPECTIVO CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO DENTRO DE QUINCE (15) DÍAS
CALENDARIO POSTERIORES AL LANZAMIENTO DE EL PROYECTO, EL MISMO QUE SERÁ DEBIDAMENTE COMUNICADO POR LA COMPRADORA
VÍA CARTA NOTARIAL EN UN PLAZO NO MAYOR DE DIEZ (10) DÍAS CALENDARIO DE OCURRIDO DICHO LANZAMIENTO.=====

3.1.2. US\$ 73,253.00 (SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
DE AMÉRICA) POR CONCEPTO DE DIFERENCIA DE METRAJES ENTRE EL INMUEBLE Y LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, EL MISMO QUE
SERÁ ENTREGADO A LA VENDEDORA DE LA SIGUIENTE MANERA:=====

• LA SUMA DE **US\$ 25,000.00 (VEINTICINCO MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)** EN CALIDAD
DE ADELANTO Y EN LA OPORTUNIDAD QUE SE SUSCRIBAN TODOS Y CADA UNA DE LAS MINUTAS DE LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA DEL
TOTAL DE INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL TERRENO QUE UTILIZARÁ **LA COMPRADORA PARA EL DESARROLLO DE EL**
PROYECTO, DE ACUERDO A LO INDICADO EN EL NUMERAL 1.3 DE LA CLÁUSULA PRIMERA.=====

• LA SUMA DE **US\$ 48,253.00 (CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON 00/100 DÓLARES DE LOS**
ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) UNA VEZ SE HAYAN CUMPLIDO LOS SIGUIENTES REQUISITOS: (I) QUE **LA VENDEDORA ACREDITE QUE**
POR EL INMUEBLE NO EXISTEN DEUDAS O MONTOS PENDIENTE DE PAGO POR CONCEPTO DE TRIBUTOS O SIMILARES, (II) QUE LA
VENDEDORA ACREDITE QUE HAYA PAGADO EL IMPUESTO A LA RENTA CORRESPONDIENTE POR LA VENTA DE EL INMUEBLE, (III) QUE LA
COMPRADORA HAYA SUSCRITO LA TOTALIDAD DE MINUTAS, ADENDAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS CON LOS PROPIETARIOS DE LOS OCHO (08)
DEPARTAMENTOS RESTANTES SEGÚN EL NUMERAL 1.3. ANTERIOR.=====

3.1.3. US\$14,400.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) QUE SERÁN
ENTREGADOS A **LA VENDEDORA** A MÁS TARDAR A LA FECHA DE ENTREGA EFECTIVA DE **EL INMUEBLE A FAVOR DE LA COMPRADORA.**==

3.2. EN CASO SE EXCEDA EL PLAZO MÁXIMO DE DIECISÉIS (16) MESES, PLAZO CONSIGNADO EN EL NUMERAL 3.1 Y APLICABLE PARA LA
ENTREGA LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, LA COMPRADORA PAGARÁ A RAZÓN DE US\$ 900.00 (NOVECIENTOS CON 00/100 DÓLARES DE
LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) MENSUALES POR CADA MES ADICIONAL HASTA LA ENTREGA EFECTIVA DE LAS UNIDADES
INMOBILIARIAS, HASTA POR UN PLAZO MÁXIMO DE SEIS (06) MESES ADICIONALES.=====

3.3. EN EL SUPUESTO DE VENCIDO EL PLAZO EN EL NUMERAL 3.2. ANTERIOR Y QUE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS NO HAYAN SIDO
ENTREGADAS A **LA VENDEDORA**, ESTA ÚLTIMA PODRÁ SOLICITAR EL PAGO DEL VALOR DE **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS**, EN UN
PLAZO NO MAYOR DE QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO DE VENCIDO EL CONSIGNADO EN EL NUMERAL ANTERIOR. EN ESE SENTIDO Y EN CASO
LA VENDEDORA ASÍ LO DESEE, VENCIDO EL PLAZO DE VEINTIDÓS (22) MESES LA VENDEDORA DEBERÁ ENVIAR UNA COMUNICACIÓN
NOTARIAL A **LA COMPRADORA** EN LA CUAL MANIFIESTE SU DESEO DE YA NO RECIBIR **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS** Y DE RECIBIR EN
SU LUGAR LA SUMA **US\$ 419,120.00 (CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO VEINTE CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS**
UNIDOS DE AMÉRICA). EN EL SUPUESTO CASO QUE **LA VENDEDORA** NO COMUNIQUE SU DECISIÓN DENTRO DEL PLAZO DE QUINCE (15)
DÍAS CALENDARIO, ESTA ÚLTIMA YA NO PODRÁ SOLICITAR EL PAGO DEL VALOR DE **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS Y LA COMPRADORA**
CONTINUARÁ CON LA OBLIGACIÓN DE PAGAR A RAZÓN LA SUMA DE US\$ 900.00 (NOVECIENTOS CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA) MENSUALES POR CADA MES ADICIONAL HASTA LA ENTREGA EFECTIVA DE **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.**=====

3.4. ES CONDICIÓN PARA EFECTUAR EL PAGO CONSIGNADO EN EL NUMERAL 3.2. Y 3.3. QUE TODOS LOS INMUEBLES SEÑALADOS EN LOS
NUMERALES 1.3 Y 1.4 DE LA CLÁUSULA PRIMERA SE ENTREGUEN A LA COMPRADORA. EN CASO EXISTA DEMORA DE ALGUNO O ALGUNOS DE
DICHOS INMUEBLES, EL PAGO SE REALIZARÁ CUANDO SE ENTREGUE EL ÚLTIMO.=====

AMBAS PARTES DECLARAN QUE LA PRESENTE OPERACIÓN TIENE LA NATURALEZA DE UNA COMPRA VENTA DE ACUERDO AL ARTÍCULO 1531
DEL CÓDIGO CIVIL Y DECLARAN ESTAR DE ACUERDO CON LA FORMA DE PAGO PACTADA EN EL PRESENTE DOCUMENTO, SURTIENDO EFECTOS
LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DESDE LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA SIN PERJUICIO DE NO HABERSE CANCELADO EL TOTAL DEL
PRECIO PACTADO.=====

CUARTA.- EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES=====

LAS PARTES DECLARAN QUE ENTRE EL BIEN QUE SE VENDE Y EL PRECIO PACTADO EXISTE LA JUSTA EQUIVALENCIA POR LO QUE DE HABER
ALGUNA DIFERENCIA, SE HACEN DE ELLA MUTUA Y RECÍPROCA DONACIÓN.=====

QUINTA.- COMPRA VENTA LIBRE DE GRAVÁMENES=====

LA VENDEDORA DECLARA QUE SOBRE EL INMUEBLE QUE TRANSFERIRÁ NO PESA CARGA, GRAVAMEN O MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL,
U OTRO HECHO ADICIONAL O SITUACIÓN QUE PUDIERA PERJUDICAR LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD EN FAVOR DE **LA COMPRADORA**,
OBLIGÁNDOSE, NO OBSTANTE, AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, CON ARREGLO A LEY.=====

SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE=====

LA VENDEDORA ENTREGARÁ EL BIEN A LA COMPRADORA A LOS SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO CONTADOS A PARTIR DEL
REQUERIMIENTO HECHO POR **LA COMPRADORA** MEDIANTE CARTA NOTARIAL DIRIGIDA A **LA VENDEDORA**. PARA ESOS EFECTOS, **LA**
COMPRADORA DEBERÁ CONSIGNAR EN LA CARTA NOTARIAL LA FECHA DE ENTREGA, CUIDANDO DE RESPETAR EL PLAZO DE PREAVISO
SEÑALADO.=====

LA ENTREGA DE **EL INMUEBLE** DEBERÁ REALIZARSE EN SIMULTÁNEO JUNTO AL RESTO DE INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN UBICADOS
SOBRE EL TERRENO DONDE SE DESARROLLARÁ **EL PROYECTO**, PARA CUYO EFECTO, **LA COMPRADORA** SE OBLIGA A REMITIR SENDAS
CARTAS NOTARIALES CON LAS MISMAS FECHAS DE ENTREGA A LOS VENDEDORES DE LOS INDICADOS INMUEBLES.=====

EL INMUEBLE DEBERÁ ENCONTRARSE TOTALMENTE DESOCUPADO.=====

LA VENDEDORA SE OBLIGA A MANTENER EL INMUEBLE EN LA CONDICIÓN FÍSICA EN QUE SE ENCUENTRAN A LA FECHA DE FIRMA DEL
PRESENTE CONTRATO HASTA SU ENTREGA REAL A **LA COMPRADORA**, A EFECTOS DE ENTREGARLO SIN CARGAS, GRAVÁMENES NI NINGUNA
CONDICIÓN QUE RESTRINJA SU USO INMEDIATO POR **LA COMPRADORA** PARA EL DESARROLLO DE **EL PROYECTO.**=====

NO OBSTANTE LA FECHA DE ENTREGA ACORDADA, **LA COMPRADORA** DESDE LA FECHA DE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO,
PODRÁ INGRESAR A **EL INMUEBLE** PARA REALIZAR LAS ACCIONES QUE CONSIDERE PERTINENTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE **EL**
PROYECTO, PREVIA COORDINACIÓN CON **LA VENDEDORA**. ESTAS ACCIONES INCLUYEN LA INSTALACIÓN DE PANELES PUBLICITARIOS EN
EL INMUEBLE BAJO CUENTA Y RIESGO DE **LA COMPRADORA** Y LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y ACCIONES QUE ESTIME NECESARIAS
PARA EL DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE **EL PROYECTO.**=====

SÉTIMA.- RENUNCIA A HIPOTECA LEGAL=====

LA VENDEDORA RENUNCIA A LA HIPOTECA LEGAL QUE SE GENERARÍA SOBRE EL INMUEBLE DEBIDO A LAS CONDICIONES DE PAGO
ACORDADAS. LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, GENERA PLENOS EFECTOS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD A FAVOR DE **LA**
COMPRADORA DESDE SU SUSCRIPCIÓN. EL PRECIO DE VENTA PENDIENTE DE PAGO NO GENERARÁ HIPOTECA LEGAL A FAVOR DE **LA**
VENDEDORA.=====

OCTAVA.- RESOLUCIÓN=====

CONSIDERANDO QUE EL DESARROLLO DE **EL PROYECTO** DEPENDE DE LA ADQUISICIÓN Y ENTREGA DE TODOS LOS INMUEBLES SEÑALADOS
EN LOS NUMERALES 1.3 Y 1.4 DE LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE CONTRATO LIBRES DE CARGA, GRAVAMEN O CUALQUIER IMPEDIMENTO
FÍSICO Y/O LEGAL QUE IMPIDA O RESTRINJA LA TITULARIDAD Y EL USO INMEDIATO POR **LA COMPRADORA** PARA EL DESARROLLO DE **EL**
PROYECTO, LAS PARTES ACUERDAN QUE SERÁ CONDICIÓN RESOLUTORIA AUTOMÁTICA Y A OPCIÓN DE **LA COMPRADORA**, QUE
CUALQUIERA O CUALESQUIERA DE DICHOS INMUEBLES TENGA/N ALGUNO DE LOS IMPEDIMENTOS O RESTRICCIONES MENCIONADOS O NO
HAYAN SIDO ENTREGADOS EN LA FECHA PACTADA.=====

PARA HACER EFECTIVA LA RESOLUCIÓN, **LA COMPRADORA** CURSARÁ CARTA NOTARIAL SURTIENDO EFECTOS DESDE SU SOLA RECEPCIÓN

POR PARTE DE LA VENDEDORA, DEBIENDO ESTA ÚLTIMA REINTEGRAR LA SUMA ENTREGADA CON ANTERIORIDAD POR LA COMPRADORA SEGÚN EL NUMERAL 3.3 DE LA CLÁUSULA TERCERA DEL PRESENTE CONTRATO EN UN PLAZO MÁXIMO DE QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO DESDE EFECTUADA LA RESOLUCIÓN.

NOVENA.- TRIBUTOS Y DERECHOS

LA COMPRADORA ASUMIRÁ EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA, LOS DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES DE LA COMPRAVENTA DEL EL INMUEBLE. ES DE CARGO DE LA VENDEDORA ACREDITAR EL PAGO DEL TOTAL DEL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO 2016 Y EL PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA EN CASO SE ENCONTRASE OBLIGADO. EL PAGO DE ARBITRIOS MUNICIPALES, SERVICIOS, MANTENIMIENTO Y DEMÁS CONCEPTOS RELACIONADOS AL USO DE EL INMUEBLE CORRESPONDERÁN A LA VENDEDORA HASTA LA ENTREGA DE EL INMUEBLE. A PARTIR DE LA ENTREGA, LA COMPRADORA ASUMIRÁ DICHO CONCEPTOS.

DÉCIMA.- DE LA CONTROVERSI Y COMPETENCIA TERRITORIAL

CUALQUIER CONTROVERSI QUE PUDIESE DERIVARSE DEL PRESENTE CONTRATO SE SOMETERÁ A UN ARBITRAJE DE DERECHO A SER RESUELTO POR UN TRIBUNAL ARBITRAL COMPUESTO POR TRES (3) MIEMBROS, CADA PARTE DESIGNARÁ A UN ÁRBITRO Y EL TERCERO SERÁ DESIGNADO DE COMÚN ACUERDO POR LOS ÁRBITROS NOMBRADOS POR LAS PARTES. EL PROCESO ARBITRAL SERÁ ADMINISTRADO POR EL CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA, A CUYO REGLAMENTO SE SOMETEN LAS PARTES. EL LAUDO SERÁ DEFINITIVO E INAPELABLE E INIMPUGNABLE.

DÉCIMO PRIMERA.- DEL DOMICILIO Y COMUNICACIÓN ENTRE LAS PARTES

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 LA COMUNICACIÓN DE DICHO CAMBIO A LA OTRA PARTE, POR VÍA NOTARIAL Y ACUSANDO RECIBO.

DÉCIMO SEGUNDA.- DE LA 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.

DÉCIMO TERCERA.- DE LA PREVALENCIA DE ESTE CONTRATO

LAS PARTES ACUERDAN DEJAR SIN EFECTO CUALQUIER ACUERDO, CONTRATO, SUSCRITO CON ANTERIORIDAD POR LAS PARTES, QUE ALTERE, COLISIONE, O LIMITE LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO. SIRVASE USTED SEÑOR NOTARIO PÚBLICO, INSERTAR LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LEY Y CURSAR PARTES AL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE PARA LA CORRESPONDIENTE INSCRIPCIÓN. FIRMADO EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS 09 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2017. SIGUEN TRES FIRMAS ILEGIBLES.

AUTORIZACIÓN.- LA PRESENTE MINUTA SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR EL DOCTOR DIEGO B. CÓRDOVA HEREDIA CON REGISTRO C.A.C. NUMERO 9640.

SEÑOR NOTARIO:

SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE PRIMERA ADENDA A LA MINUTA DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE MARIA DEL PILAR DE LA HOZ LINARES, IDENTIFICADA CON DNI N° 08264058 CON DOMICILIO EN DPTO. N° 202 CALLE PAUL HARRIS N° 336, DISTRITO DE BARRANCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA VENDEDORA; Y DE LA OTRA PARTE VIVA GYM S.A., CON RUC N° 20493040643, CON DOMICILIO EN AV. PETIT THOUARS N° 4957, MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SUS APODERADOS DANIEL CANO ZAMALLOA, IDENTIFICADO CON DNI NO. 42071983 Y ROLANDO PONCE VERGARA, IDENTIFICADO CON DNI N° 08187579, AMBOS CON PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ LA COMPRADORA. AMBAS PARTES SERÁN DENOMINADAS EN SU CONJUNTO COMO "LAS PARTES". EL PRESENTE CONTRATO SE DESARROLLA EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:

PRIMERA.- DE LOS ANTECEDENTES

- 1.1. CON FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2017, LAS PARTES SUSCRIBIERON EL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE (EN ADELANTE, "EL CONTRATO") MEDIANTE EL CUAL LA VENDEDORA SE OBLIGABA A TRANSFERIR A LA COMPRADORA EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD UBICADO EN CALLE PAUL HARRIS N° 336 DPTO. N° 202, BARRANCO, CON EL ÁREA Y LINDEROS QUE CORREN INSCRITOS EN LA PARTIDA N° 46638816 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA (EN ADELANTE, "EL INMUEBLE").
- 1.2. LAS PARTES HAN VISTO CONVENIENTE SUSCRIBIR LA PRESENTE ADENDA A EL CONTRATO CON LA FINALIDAD DE DEJAR CONSTANCIA MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO EL PAGO PARCIAL DEL PRECIO DE VENTA.

SEGUNDA.- DEL OBJETO DE LA ADENDA

- 2.1. MEDIANTE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO LA VENDEDORA ACEPTA Y DEJA CONSTANCIA DEL PAGO PARCIAL QUE REALIZA LA COMPRADORA, PAGO PARCIAL QUE ASCIENDE A LA SUMA DE USD 25,000.00 (VEINTICINCO MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). ASÍ, SE ADJUNTA EN CALIDAD DE ANEXO 1 EL ACTA DE ENTREGA, MEDIANTE EL CUAL SE DEJA CONSTANCIA DE LA ENTREGA A LA VENDEDORA POR PARTE DE LA COMPRADORA DEL CHEQUE DE GERENCIA N° 11993478.
- 2.2. EN ESE SENTIDO, CONSIDERANDO EL PAGO PARCIAL MENCIONADO EN EL NUMERAL 2.1. ANTERIOR, LAS PARTES ACUERDAN QUE, DEL PRECIO DE VENTA ACORDADO QUE ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 506,773.00 (QUINIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), CONTINÚAN LOS SIGUIENTES CONCEPTOS PENDIENTES DE PAGO:
 - 2.2.1. US\$ 419,120.00 (CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO VEINTE CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), EL MISMO QUE SERÁ CANCELADO MEDIANTE LA ENTREGA EN PROPIEDAD DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, SEGÚN LO CONSIGNADO EN EL CONTRATO.
 - 2.2.2. US\$ 48,253.00 (CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) POR CONCEPTO DE DIFERENCIA DE METRAJES ENTRE EL INMUEBLE Y LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, EL MISMO QUE SERÁ CANCELADO UNA VEZ SE HAYAN CUMPLIDO LOS SIGUIENTES REQUISITOS: (I) QUE LA VENDEDORA ACREDITE QUE POR EL INMUEBLE NO EXISTEN DEUDAS O MONTOS PENDIENTE DE PAGO POR CONCEPTO DE TRIBUTOS O SIMILARES, (II) QUE LA VENDEDORA ACREDITE QUE HAYA PAGADO EL IMPUESTO A LA RENTA CORRESPONDIENTE POR LA VENTA DE EL INMUEBLE, (III) QUE LA COMPRADORA HAYA SUSCRITO LA TOTALIDAD DE MINUTAS, ADENDAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS CON LOS PROPIETARIOS DE LOS OCHO (08) DEPARTAMENTOS RESTANTES SEGÚN EL NUMERAL 1.3. DE EL CONTRATO.
 - 2.2.3. US\$14,400.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), EL MISMO QUE SERÁ CANCELADO A LA VENDEDORA A MÁS TARDAR A LA FECHA DE ENTREGA EFECTIVA DE EL INMUEBLE A FAVOR DE LA COMPRADORA.

TERCERA.- RATIFICACIÓN DE LAS DEMÁS CLÁUSULAS DE EL CONTRATO

LAS PARTES RATIFICAN DE MANERA EXPRESA LAS DEMÁS CLÁUSULAS DE EL CONTRATO QUE NO HAN SIDO MODIFICADAS EN VIRTUD DE LA PRESENTE ADENDA. SIRVASE USTED SEÑOR NOTARIO PÚBLICO, INSERTAR LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LEY Y CURSAR PARTES AL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE PARA LA CORRESPONDIENTE INSCRIPCIÓN. FIRMADO EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS 06 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2017. SIGUEN TRES FIRMAS ILEGIBLES.

AUTORIZACIÓN.- LA PRESENTE ADENDA SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR EL DOCTOR DIEGO B. CÓRDOVA HEREDIA CON

Marco Antonio Becerra Sosaya

ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

TESTIMONIO

MEDIO DE PAGO

DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN LA LEY Nº 28194 Y SU REGLAMENTO EL DECRETO SUPREMO 047-2004-EF, EL NOTARIO QUE SUSCRIBE DEJA CONSTANCIA QUE LOS CONTRATANTES NO EXHIBIERON MEDIO DE PAGO.

CONSTANCIA: DE CONFORMIDAD CON EL INCISO B) DEL ART. 59 DE LA LEY DEL NOTARIADO, LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE EL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE MATERIA DE VENTA, SE ENCUENTRA TOTALMENTE CANCELADO A SATISFACCION DE LAS PARTES. =

CONCLUSION.-

FORMALIZADO EL PRESENTE INSTRUMENTO, Y DE ACUERDO CON EL ARTICULO 27 DE LA LEY DEL NOTARIADO, INSTRUI A LOS OTORGANTES DE SU CONTENIDO, OBJETO Y EFECTOS LEGALES DEL MISMO, POR LA LECTURA QUE DE TODO EL LES HICE DEL MISMO, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON PROCEDIENDO A FIRMARLO POR ANTE MI, DE TODO LO QUE DOY FE.

CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO Nº 1106: YO EL NOTARIO, DEJO CONSTANCIA DE HABER CUMPLIDO CON LA SETIMA DISPOSICION COMPLEMENTARIA Y MODIFICATORIA DEL D. LEG. 1106, DECRETO LEGISLATIVO LUCHA EFICAZ CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS RELACIONADOS A LA MINERIA ILEGAL Y CRIMEN ORGANIZADO, QUE MODIFICA EL ARTICULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO Nº 1049. MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO Nº 1232, ART. 59, EN TAL SENTIDO LOS OTORGANTES DEL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO DECLARAN BAJO JURAMENTO Y BAJO RESPONSABILIDAD QUE EL ORIGEN DE LOS FONDOS, BIENES U ACTIVOS QUE CADA UNO DE LOS MISMOS TRANSFIERE, NO TIENE RELACION ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS, ESPECIALMENTE LO CONCERNIENTE A LA MINERIA ILEGAL U OTRAS FORMAS DE CRIMEN ORGANIZADO, SIENDO SU ORIGEN LICITO; HACIENDO EXTENSIVA ESTA DECLARACION JURADA A LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS, DE SER EL CASO EN EL ACTO QUE POR LA PRESENTE SE FORMALIZA.

DEJO CONSTANCIA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 55º DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO Nº 1049, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO Nº 1232, QUE PARA LOS EFECTOS DE ESTE INSTRUMENTO NOTARIAL O ANTERIORMENTE CON OCASION DE LA EXTENSION DE OTROS INSTRUMENTOS EFECTUADOS EN MI DESPACHO NOTARIAL, SE HA EFECTUADO LA VERIFICACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DACTILARES DE LA IDENTIDAD DE EL/LOS OTORGANTES Y/O INTERVINIENTE (S) EN LA FORMA ESTABLECIDA EN LOS INCISOS A) Y B) SEGÚN CORRESPONDE A ESTE INSTRUMENTO DEL CITADO ARTICULO 55º, CONCORDANTE EL DECRETO SUPREMO Nº 006-2013-JUS

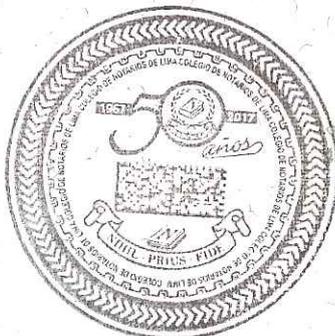
LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA 22534 SERIE B NUMERO 7089634 Y TERMINA EN LA FOJA 22536 SERIE B NUMERO 7089636.

EL PROCESO DE FIRMAS CONCLUYE EL DÍA ONCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE
FIRMA Y HUELLA DACTILAR DE: MARIA DEL PILAR DE LA HOZ LINARES, EL DÍA SEIS DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE
FIRMA Y HUELLA DACTILAR DE: ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA; DANIEL CANO ZAMALLOA, P.P. VIVA GYM S.A., EL DÍA ONCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE
FIRMADO: MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA, ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Es copia de la Escritura Pública que corre en mi registro; y a solicitud de la parte interesada, expido el presente PRIMER TESTIMONIO de acuerdo a ley. El que rubrico, sello y firmo.

Lima, 05.01.2018

Marco Antonio Becerra Sosaya
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA



MARCO BECERRA SOSAYA
Abogado - Notario de Lima

//Y.C.M.

Marco Antonio Becerra Sosaya

ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

TESTIMONIO

Marco Antonio Becerra Sosaya
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

ESTA CARILLA ESTA EN BLANCO