

KARDEX: 47339
MINUTA: 4367
INSTRUMENTO: 5017

**COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE
QUE CELEBRAN DE UNA PARTE:
SOFIA TAKAE SHIMABUKURO AÑAÑOS
Y DE LA OTRA PARTE:
VIVA GYM S.A.**

INTRODUCCION: EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE SAN BORJA, A LOS VEINTICINCO (25) DIAS DEL MES DE OCTUBRE 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: =====
RENZO CARLO DAÑO GUTIERREZ, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE Y SER DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD Nº 06663693, DE OCUPACIÓN EMPLEADO, DE ESTADO CIVIL SOLTERO; CON DOMICILIO EN DPTO. Nº 204 CALLE PAUL HARRIS Nº 336, DISTRITO DE BARRANCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE: **SOFIA TAKAE SHIMABUKURO AÑAÑOS**, SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA Nº 13921772, DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LIMA =====

Y DE LA OTRA PARTE: =====
VIVA GYM S.A., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE Nº 20493040643, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS Nº 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 Nº 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 EMPRESARIO, DE ESTADO CIVIL CASADO, AMBOS FACULTADOS SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA Nº 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 LEGAJOS 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 **SOFIA TAKAE SHIMABUKURO AÑAÑOS**, IDENTIFICADA CON DNI Nº 10548647 CON DOMICILIO EN DPTO. Nº 204 CALLE PAUL HARRIS Nº 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 Nº 20493040643, CON DOMICILIO EN AV. PETIT THOUARS Nº 4957, MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SUS APODERADOS ROLANDO MARTIN JOSÉ PONCE VERGARA, IDENTIFICADO CON DNI Nº 08187579 Y ERIKA PATRICIA PASTOR FOLEY, IDENTIFICADA CON DNI Nº 06673778, AMBOS CON PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA REGISTRAL Nº 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS 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 Nº 336 DPTO. Nº 204, BARRANCO, CON EL ÁREA Y LINDEROS QUE CORREN INSCRITOS EN LA PARTIDA Nº 07055383 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=====

EL PRECIO PACTADO POR LA VENTA DE **EL INMUEBLE** DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA ES DE **US\$ 512,340.00 (QUINIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA 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. ENTREGA EN PROPIEDAD DE LAS SIGUIENTES UNIDADES INMOBILIARIAS EN **EL PROYECTO** MEDIANTE LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO:=====

- UN (01) DEPARTAMENTO CON VISTA AL MALECÓN PAUL HARRIS UBICADO EN EL TERCER PISO CON UN ÁREA TECHADA APROXIMADA DE 136.95 M2 (CIENTO TREINTA Y SEIS CON 95/100 METROS CUADRADOS);=====
- UN (01) ESTACIONAMIENTO CON ESPACIO PARA DOS VEHÍCULOS, CON UN ÁREA APROXIMADA DE 23.00 M2 (VEINTITRÉS CON 00/100 METROS CUADRADOS) UBICADOS EN SÓTANO DE **EL PROYECTO**. EL SÓTANO DONDE SE ENCONTRARÁN LOS ESTACIONAMIENTOS, 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"**.=====

Marco Antonio Becerra Sosaya
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Marco Antonio Becerra Sosaya
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

LAS UNIDADES INMOBILIARIAS MENCIONADAS ESTÁN VALORIZADAS EN **US\$ 424,545.00 (CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**.

SI EL ÁREA DEFINITIVA DEL DEPARTAMENTO QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS** FUERA MENOR A 161.40 M2 (CIENTO SESENTA Y UNO CON 40/100 METROS CUADRADOS), **LA COMPRADORA** PAGARÁ A **LA VENDEDORA** LA SUMA DE US\$ 3,100.00 (TRES MIL CIENTO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) POR CADA METRO CUADRADO DE MENOS.

LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, SERÁN ENTREGADAS A **EL VENDEDOR** 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.

3.2. US\$ 75,795.00 (SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) POR CONCEPTO DE DIFERENCIA DE METRAJÉS ENTRE **EL INMUEBLE** Y **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS**. ESTE MONTO SERÁ ENTREGADO A **EL VENDEDOR** UNA VEZ SE SUSCRIBAN TODOS Y CADA UNO 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. A EFECTOS DE ESTE PAGO SE CONSIDERA EL MONTO DE US\$ 3,100.00 (TRES MIL CIENTO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) POR CADA METRO CUADRADO, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL PRECEDENTE.

3.3. US\$12,000.00 (DOCE MIL 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**. EN CASO SE EXCEDA EL PLAZO PACTADO EN EL NUMERAL 3.1 PARA LA ENTREGA DE **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS**, SE PAGARÁ A RAZÓN DE US\$ 750.00 (SETECIENTOS CINCUENTA CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) MENSUALES POR CADA MES ADICIONAL HASTA LA ENTREGA EFECTIVA DE **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS**.

ES CONDICIÓN PARA EFECTUAR EL PAGO SEÑALADO QUE TODOS LOS INMUEBLES SEÑALADOS EN LOS NUMERALES 1.3 Y 1.4 DE LA CLÁUSULA PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO SE ENTREGUEN A **LA COMPRADORA**. EN CASO EXISTA DEMORA DE ALGUNO O ALGUNOS DE DICHS INMUEBLES, EL PAGO SE REALIZARÁ CUANDO SE ENTREGUE EL ÚLTIMO.

LAS 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.

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE **LA VENDEDORA** PODRÁ OPTAR ALTERNATIVAMENTE POR RECIBIR EL PAGO POR LA VENTA DE **EL INMUEBLE** EN EFECTIVO. EN ESE CASO EL MONTO A PAGAR POR **LA COMPRADORA** SERÁ DE US\$ 500,340.00 (QUINIENTOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), PARA LO CUAL DEBERÁ COMUNICAR A **LA COMPRADORA** POR CARTA NOTARIAL QUE OPTA POR ESTA MODALIDAD DE PAGO DENTRO UN PLAZO QUE VENCERÁ A LOS SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO DE FIRMADA LA PRESENTE MINUTA. ESTE PAGO SE EFECTUARÁ CON LA ENTREGA DE **EL INMUEBLE**, APLICANDO LA CONDICIÓN SEÑALADA EN EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL NUMERAL 3.2 DE LA PRESENTE CLÁUSULA. EN CASO **LA VENDEDORA** OPTÉ POR RECIBIR EL PAGO EN DINERO, SE FIRMARÁ LA MINUTA DE CANCELACIÓN DE PRECIO RESPECTIVA POR LA VENTA DE **EL INMUEBLE**.

CON LA REMISIÓN DE LA CARTA NOTARIAL INDICADA **LA VENDEDORA** DEBERÁ INDICAR SU DECISIÓN DE MANERA IRREVOCABLE, SIN POSIBILIDAD DE OPTAR POSTERIORMENTE A LA ENTREGA DE UNIDADES INMOBILIARIAS EN **EL PROYECTO**.

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, QUE 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.- CONDICIÓN RESOLUTORIA

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 DICHS INMUEBLES TENGAN ALGUNO DE LOS IMPEDIMENTOS O RESTRICCIONES MENCIONADOS.

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 DICHS 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 POR 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.

DÉCIMA 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 MEDIO ESCRITO O CORREO ELECTRÓNICO.

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 AL TERE, COLISIONE, O LIMITE LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO.

SÍRVASE 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 Y DOS HUELLAS DACTILARES.

AUTORIZACIÓN.- LA PRESENTE MINUTA SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR EL DOCTOR GIORGIO R. GOICOICHEA COTRINA CON REGISTRO C.A.L. NUMERO 66561.

SEÑOR NOTARIO:

SÍRVASE 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 SOFÍA TAKAE SHIMABUKURO AÑAÑOS, IDENTIFICADA CON DNI N° 10548647, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SR. RENZO CARLO DAÑINO GUTIERREZ, IDENTIFICADO CON DNI N° 06663693, DE ACUERDO AL ASIENTO A0001 DE LA PARTIDA N° 13921772 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LO REGISTROS PUBLICOS DE LIMA, CON DOMICILIO EN CALLE PAUL HARRIS N° 336, DEPARTAMENTO N° 204, 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 N° 42071983 Y ROLANDC 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° 204, BARRANCO, CON EL ÁREA Y LINDEROS QUE CORREN INSCRITOS EN LA PARTIDA N° 07055383 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 ACLARAR CIERTOS CONCEPTOS RELACIONADOS AL PRECIO Y FORMA DE PAGO POR EL INMUEBLE ASÍ COMO RESPECTO A LA FORMALIDAD EN VIRTUD A LA CUAL LA COMPRADORA SOLICITARÁ SU ENTREGA.

SEGUNDA.- DEL OBJETO DE LA ADENDA

2.1. MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO LAS PARTES FORMALIZAN MODIFICAN LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA QUE SURTAN EFECTOS TODAS Y CADA UNA DE LAS TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES QUE CONFORMAN EL TERRENO DE MANERA SIMULTÁNEA A FAVOR DE LA COMPRADORA, POR LO CUAL MODIFICAN LAS CLÁUSULAS TERCERA ASÍ COMO EL PLAZO DE ENVÍO DE LA CARTA POR PARTE DE LA COMPRADORA PREVISTO EN LA CLÁUSULA SEXTA DE EL CONTRATO, REEMPLAZÁNDOLA EN SU INTEGRIDAD POR LO SIGUIENTE:

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO

LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO ESTABLECEN QUE EL TOTAL DEL PRECIO DE VENTA DE EL INMUEBLE ES DE US\$ 500,340.00 (QUINIENTOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS), MONTO QUE INCLUYE TODOS LOS IMPUESTOS DE LEY Y QUE LA COMPRADORA PAGARÁ A LA VENDEDORA EN UNA (01) SOLA CUOTA POR EL ÍNTEGRO DEL VALOR MEDIANTE DEPÓSITO A LA CUENTA BANCARIA QUE LA VENDEDORA DESIGNE, LUEGO DE (I) FIRMADA LA ESCRITURA PÚBLICA QUE LAS PARTES SUSCRIBAN LA MISMA QUE SUPONE LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE (II) FIRMADAS LA TOTALIDAD DE MINUTAS, ADENDAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS DE CONFORMIDAD CON LA CLÁUSULA OCTAVA DEL CONTRATO, (III) FIRMADA EL ACTA DE ENTREGA Y CONFORMIDAD POR AMBAS PARTES, LA MISMA QUE DEBERÁ SER SUSCRITA AL MOMENTO DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE Y QUE NECESARIAMENTE DECLARARÁ A SATISFACCIÓN DEL COMPRADOR QUE EL INMUEBLE QUE ÉSTE ADQUIERE SE ENCUENTRE EN LA SITUACIÓN MUNICIPAL Y REGISTRAL DESCRITA EN EL CONTRATO.

SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE

LAS PARTES MODIFICAN EL PLAZO DE COMUNICACIÓN PARA QUE LA COMPRADORA SOLICITE LA ENTREGA DEL INMUEBLE A LA COMPRADORA SERÁ COMO MÁXIMO DE TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO PREVIOS A LA EFECTIVA ENTREGA DEL INMUEBLE POR PARTE DE LA VENDEDORA.

TERCERA.- CUENTA PARA PAGOS

LAS PARTES ASIMISMO DEJAN CONSTANCIA DE LA CUENTA DE PAGO QUE LA COMPRADORA USARÁ PARA EL PAGO POR LA COMPRA DEL INMUEBLE:

- BANK NAME: WELLS FARGO BANK, NA
- BANK ADDRESS: 420 MONTGOMERY, SAN FRANCISCO, CA 94104
- INTERNATIONAL WIRES: SWIFT BIC-WFBIUS6S
- ACCOUNT NBR. 2875424778
- NAME: SOFIA TAKAE SHIMABUKURO A.

CUARTA.- 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.

Marco Antonio Becerra Sosaya
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

MEDIO DE PAGO

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

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 PROCEEDIENDO A FIRMARLO POR ANTE MI, DE TODO LO QUE DOY FE.

CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 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 N° 1049. MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 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 55° DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO N° 1049, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 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) SEGUN CORRESPONDE A ESTE INSTRUMENTO DEL CITADO ARTICULO 55°, CONCORDANTE EL DECRETO SUPREMO N° 006-2013-JUS.

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA 19136 SERIE B NUMERO 6995336 Y TERMINA EN LA FOJA 19138 SERIE B NUMERO 6995338.

EL PROCESO DE FIRMAS CONCLUYE EL DIA NUEVE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE

FIRMA Y HUELLA DACTILAR DE: RENZO CARLO DAÑINO GUTIERREZ, P.P. SOFIA TAKAE SHIMABUKURO AÑANOS, EL DIA VEINTICINCO DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISIETE

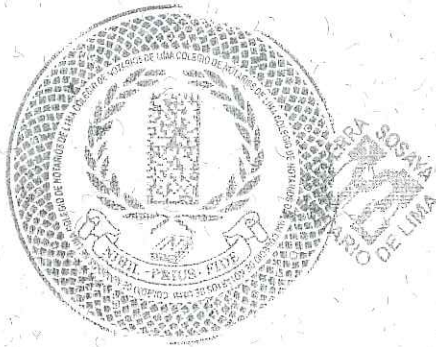
FIRMA Y HUELLA DACTILAR DE: ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA; DANIEL CANO ZAMALLOA, P.P. VIVA GYM S.A., EL DIA NUEVE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE

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, 14.11.2017

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 ESTÁ EN BLANCO