

Marco Antonio Becerra Sosaya

ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

TESTIMONIO

KARDEX: 48121
MINUTA: 4903
INSTRUMENTO: 5636

**COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE
QUE CELEBRAN DE UNA PARTE:
VICTORIA ESTELA BONILLA ALVA
Y DE LA OTRA PARTE:
VIVA GYM S.A.**

INTRODUCCIÓN: EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE SAN BORJA, A LOS CUATRO (04) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017), YO **MANUEL NOYA DE LA PIEDRA**, NOTARIO DE LIMA, EN REEMPLAZO DE DEL IGUAL CLASE DOCTOR **MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA - NOTARIO DE LIMA**, POR LICENCIA CONCEDIDA POR EL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA. MEDIANTE RESOLUCION Nº 503- 2017- CNL/D DEL 01 DE DICIEMBRE DE 2017, EXTIENDO LA PRESENTE ESCRITURA, EN LA QUE **COMPARECEN:**=====

DE UNA PARTE:===== **ANGELA MARIA DEL SOLAR ALVA**, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE Y SER DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD Nº 07830690, DE OCUPACIÓN DOCENTE, DE ESTADO CIVIL DIVORCIADA; CON DOMICILIO EN DPTO. Nº 203 CALLE PAUL HARRIS Nº 336, DISTRITO DE BARRANCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE: **VICTORIA ESTELA BONILLA ALVA**, SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA Nº 13866107 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 Nº 42071983, DE OCUPACION EMPLEADO, 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 LEGAJO BAJO EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE, Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: =====

MINUTA:===== **SEÑOR NOTARIO** ===== SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE **COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE **VICTORIA ESTELA BONILLA ALVA**, IDENTIFICADA CON DNI Nº 06484033 CON DOMICILIO EN DPTO. Nº 203 CALLE PAUL HARRIS Nº 336, DISTRITO DE BARRANCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR **ANGELA MARIA DEL SOLAR ALVA**, IDENTIFICADA CON DNI Nº 07830690, SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA Nº 13866107 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES 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 JOSE 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 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 PROPIETARIA DEL SIGUIENTE INMUEBLE:=====

- INMUEBLE UBICADO EN CALLE PAUL HARRIS Nº 336 DPTO. Nº 203, DISTRITO DE BARRANCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYOS LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CORREN INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA Nº 42020036 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\$ 350,532.00 (TRESIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS 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 TIPO DÚPLEX CON VISTA AL MALECÓN PAUL HARRIS UBICADO EN EL SEGUNDO PISO CON UN ÁREA TECHADA APROXIMADA DE 117.38 M2 (CIENTO DIECISIETE CON 38/100 METROS CUADRADOS);=====
- UN (01) ESTACIONAMIENTO CON UN ÁREA APROXIMADA DE 12.00 M2 (DOCE 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**. =====

Marco Antonio Becerra Sosaya
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

LOS INMUEBLES DESCRITOS EN EL PÁRRAFO PRECEDENTE SERÁN DENOMINADOS EN SU CONJUNTO COMO "LAS UNIDADES INMOBILIARIAS".

LAS UNIDADES INMOBILIARIAS MENCIONADAS ESTÁN VALORIZADAS EN **US\$ 340,132.00 (TRESCIENTOS CUARENTA MIL CIENTO TREINTA Y DOS 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 109.72 M2 (CIENTO NUEVE CON 72/100 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 **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.

3.2. US\$10,400.00 (DIEZ MIL CUATROCIENTOS CON 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\$ 650.00 (SEISCIENTOS 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 EN LA ENTREGA DE ALGUNO O ALGUNOS DE DICHS INMUEBLES, SE CONSIDERARÁ COMO FECHA DE INICIO DEL CÓMPUTO DEL PLAZO DE (16) MESES DE ALQUILER, LA FECHA DE ENTREGA DEL ÚLTIMO DE ELLOS.

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 EN QUE SE CANCELARÁ EL PRECIO DE VENTA, ES DECIR PARTE EN EFECTIVO Y PARTE CON ENTREGA COMO DACIÓN EN PAGO DE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN EL NUMERAL 3.1 DEL 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.

PARA ASEGURAR LA CORRECTA INSCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES QUE SERÁN ENTREGADOS EN FORMA DE PAGO, **LAS PARTES** SE COMPROMETEN A SUSCRIBIR LA RESPECTIVA MINUTA DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO. LA FIRMA DE DICHO DOCUMENTO SE REALIZARÁ UNA VEZ QUE SE CUENTE CON LA APROBACIÓN DEL PROYECTO POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DE BARRANCO.

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\$ 340,132.00 (TRESCIENTOS CUARENTA MIL CIENTO TREINTA Y DOS 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

EL VENDEDOR 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 TENGA/N 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 3.2 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 2017 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 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 ESCRITA 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 ALTERE, 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. GOICOCHEA 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 VICTORIA ESTELA BONILLA ALVA, IDENTIFICADA CON DNI Nº 06484033 CON DOMICILIO EN DPTO. Nº 203 CALLE PAUL HARRIS Nº 336, DISTRITO DE BARRANCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR ANGELA MARIA DEL SOLAR ALVA, IDENTIFICADA CON DNI Nº 07830690, SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA Nº 13866107 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE 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 DANIEL CANO ZAMALLOA, IDENTIFICADO CON DNI Nº 42071983 Y ROLANDO PONCE VERGARA, IDENTIFICADO CON DNI Nº 08187579, AMBOS CON PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA REGISTRAL Nº 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 Nº 336 DPTO. Nº 203, DISTRITO DE BARRANCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYOS LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CORREN INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA Nº 42020036 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 10,400.00 (DIEZ MIL CUATROCIENTOS 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 Nº 12151391.

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 350,532.00 (TRESIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), CONTINÚAN LOS SIGUIENTES CONCEPTOS PENDIENTES DE PAGO:

2.2.1. US\$ 340,132.00 (TRESIENTOS CUARENTA MIL CIENTO TREINTA Y DOS 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.

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.

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 08 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2017.

SIGUEN TRES FIRMAS ILEGIBLES.

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

INSERTO NUMERO UNO:

COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA: DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 84-A DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA, EL NOTARIO QUE SUSCRIBE DEJA CONSTANCIA QUE A TENIDO A LA VISTA EL COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA, QUE GRAVA LA PRESENTE TRANSFERENCIA, EFECTUADO POR LA ENAJENANTE DEL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA EL CUAL SE DESCRIBE A CONTINUACION; Y CUYA COPIA SE ANEXA AL ARCHIVO NOTARIAL CORRESPONDIENTE:

BANCO DE CREDITO DEL PERU

Marco Antonio Becerra Sosaya
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

SERVICIO DE RECAUDACION MNA	8CP
OF./194016-716B-S18018 OP-0631398	24/11/2017
	Hora:13:24:15
	EFE
Boleta de Pago SUNAT-FSSALUD-ONP Form 1662	
R.U.C: 10064840334	Periodo: 11/2017
Razón Social: BONILLA ALVA VICTORIA ESTELA	
Tributo: 3021 RENTA-2DA. CATEGOR.-CTA.PROPIA	
Pago Corresponde a:	
Importe Pagado:	S/*****52.101.00
Fecha de pago:	24/11/2017
Nro. de Operación SUNAT:	55404298
NUMERO DE ORDEN: 276674455	
NRO. OPE.: 002055404298	
USTED PUEDE REVISAR SU PAGO EN SUNAT OPERACIONES EN LINEA, UTILIZANDO SU CLAVE SOL	
CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS	

INSERTO NUMERO DOS:-----
ACTA DE ENTREGA-----

Acta de Entrega de Cheque de Gerencia

Conste por la presente Acta de Entrega que suscriben por una parte VICTORIA ESTELA BONILLA ALVA, identificada con DNI N° 06484033, debidamente representada por ANGELA MARIA DEL SOLAR ALVA, identificada con DNI N° 07830690, en adelante 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 Caño Zamalloa, identificado con DNI No. 42071983, a quien en adelante se le denominará LA COMPRADORA.

LA VENDEDORA y LA COMPRADORA (en adelante, LAS PARTES), celebran la presente Acta de Entrega de acuerdo a lo siguiente:

PRIMERO: 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° 203, Distrito de Barranco, Provincia y Departamento de Lima, cuyos linderos, medidas perimétricas y demás corren inscritos en la Partida Electrónica N° 42020036 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (en adelante, "EL INMUEBLE").
- 1.2. Con fecha 08 de noviembre de 2017, LAS PARTES suscribieron la primera adenda a EL CONTRATO (en adelante, "LA PRIMERA ADENDA"), mediante el cual LA COMPRADORA canceló del precio de venta de EL INMUEBLE la suma de US\$ 10,400.00 (Diez Mil Cuatrocientos con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

SEGUNDO: OBJETO

Las partes mediante el presente documento dejan constancia de la entrega que LA COMPRADORA realiza a favor de LA VENDEDORA respecto al Cheque de Gerencia N° 12151391 ascendente a la suma de US\$ 10,400.00 (Diez Mil Cuatrocientos con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

Con la recepción del cheque, LA VENDEDORA declara que la empresa VIVA Gym S.A. ha cumplido con lo celebrado en LA PRIMERA ADENDA.

Lima, 08 de noviembre de 2017

SIGUEN DOS FIRMAS ILEGIBLES-----

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. -----

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 OCASIÓN 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 22310 SERIE B NUMERO 7089360 Y TERMINA EN LA FOJA 22312 SERIE B NUMERO 7089362. -----

EL PROCESO DE FIRMAS CONCLUYE EL DÍA ONCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE -----
FIRMA Y HUELLA DACTILAR DE: ANGELA MARIA DEL SOLAR ALVA, P.P. VICTORIA ESTELA BONILLA ALVA, EL DÍA CUATRO 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, POR HABERSE REINCORPORADO A SU OFICIO NOTARIAL-----

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



RECIBIDA
SOSAYA
MARCO BECERRA SOSAYA
Abogado - Notario de Lima

Handwritten signature in blue ink over the stamp and text.

//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

