

KARDEX: 47494
MINUTA: 4483
INSTRUMENTO: 5149

**COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE
QUE CELEBRAN DE UNA PARTE:
VIRGINIA MERCEDES GAVIOLA TEJADA
Y DE LA OTRA PARTE:
VIVA GYM S.A.**

INTRODUCCION: EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE SAN BORJA, A LOS CUATRO (04) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE 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: =====

VIRGINIA MERCEDES GAVIOLA TEJADA, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE Y SER DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 07866940, DE OCUPACIÓN JUBILADA, DE ESTADO CIVIL CASADA CON HUGO MANUEL GUTIERREZ HUBY BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE PATRIMONIOS INSCRITO EN LA PARTIDA NUMERO 11666654 DEL REGISTRO PERSONAL DE LIMA, CON DOMICILIO EN DPTO. N° 100 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 CASADO, AMBOS FACULTADOS SEGUN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

CON INTERVENCION: =====

JULIO CESAR SOTERO RODRIGUEZ, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE Y SER DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 06672816, DE OCUPACIÓN MARINO, DE ESTADO CIVIL CASADO, CON DOMICILIO EN ASENTAMIENTO HUMANO SEÑOR DE LOS MILAGROS MANZANA B LOTE 01, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, QUIEN PROCEDE EN CALIDAD DE TESTIGO GARANTIZANDO LA IDENTIDAD DE LA VENDEDOR **VIRGINIA MERCEDES GAVIOLA TEJADA**, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 55 DE LA LEY DEL NOTARIADO. =====

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 **VIRGINIA MERCEDES GAVIOLA TEJADA**, IDENTIFICADA CON DNI N° 07866940 CON DOMICILIO EN DPTO. N° 100 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 PROPIETARIA DEL SIGUIENTE INMUEBLE:=====

• INMUEBLE UBICADO EN CALLE PAUL HARRIS N° 336 DPTO. N° 100, DISTRITO DE BARRANCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA CUYOS LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CORREN INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 46638751 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

Marco Antonio Becerra Sosaya
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

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\$ 420,816.00 (CUATROCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) QUE SERÁ PAGADO A 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 PRIMER PISO CON UN ÁREA TECHADA APROXIMADA DE 137,97 M2 (CIENTO TREINTA Y SIETE CON 97/100 METROS CUADRADOS) Y UN ÁREA NO TECHADA APROXIMADA DE 33.2 M2 (TREINTA Y TRES CON 20/100 METROS CUADRADOS)

- UN (01) ESTACIONAMIENTO CON ESPACIO PARA DOS (02) 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".

LAS UNIDADES INMOBILIARIAS MENCIONADAS ESTÁN VALORIZADAS EN US\$ 407,216.00 (CUATROCIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS 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 131.36 M2 (CIENTO TREINTA Y UNO CON 36/100 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\$ 13,600.00 (TRECE MIL SEISCIENTOS 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 SE PAGARÁ A RAZÓN DE US\$ 850.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) MENSUALES POR CADA MES ADICIONAL HASTA LA ENTREGA EFECTIVA DE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA CLÁUSULA 3.1.

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\$ 407,216.00 (CUATROCIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS 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 EL VENDEDOR 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; CON EXCEPCIÓN DE LA HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO REGIONAL SUR MEDIO Y CALLAO HASTA POR LA SUMA DE 2'000,000.00 (DOS MILLONES Y 00/100 SOLES ORO) CONSTITUIDA POR SU ANTERIOR PROPIETARIO MARIA CRISTINA PIA ROSAURA LAURIE BETANCOURT Y SU

Marco Antonio Becerra Sosaya
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

CÓNYUGE GUILLERMO ENRIQUE GUERRA ELÍAS, QUE CORRE INSCRITA EN EL ASIENTO 4 DEL TOMO 119 FOJA 14, 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 VENEDORES 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 TENCA/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 3.3 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 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 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 10 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.I. NUMERO 66561. =====

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: =====

COMUNICACION DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA POR ENAJENACION DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS MISMOS
Base Legal: Literal b.1 del numeral 1) del artículo 93° B del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.

I. IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE		
NOMBRE Y APELLIDOS	DIRECCION DEL ENAJENANTE	STADO CIVIL
II. DATOS DE LA REPRESENTACION		
III. DATOS DEL BIEN INMUEBLE		
IV. VALORES DEL BIEN INMUEBLE		
V. VALORES DE LA ENAJENACION		
VI. INDICACIONES PARA DETERMINAR SUJETO AL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA		

LA PRESENTE COMUNICACION TIENE CARACTER DE DECLARACION JURADA

TABLA I TIPO DE DOCUMENTO	

MEDIO DE PAGO =====
 DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN LA LEY N° 28194 Y SU REGIAMENTO 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

Marco Antonio Becerra Sosaya
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Marco Antonio Becerra Sosaya

ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

TESTIMONIO

Marco Antonio Becerra Sosaya
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

ESTA CARILLA ESTÁ EN BLANCO

KARDEX: 47992
MINUTA: 4817
INSTRUMENTO: 5541

**ACLARATORIA Y RECTIFICATORIA
QUE CELEBRAN DE UNA PARTE:
VIRGINIA MERCEDES GAVIOLA TEJADA
Y DE LA OTRA PARTE:
VIVA GYM S.A.**

INTRODUCCION: EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE SAN BORJA, A LOS VEINTIOCHO (28) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE 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: =====

VIRGINIA MERCEDES GAVIOLA TEJADA, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE Y SER DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 07866940, DE OCUPACION JUBILADA, DE ESTADO CIVIL CASADA CON HUGO MANUEL GUTIERREZ HUBY BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE PATRIMONIOS INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 11666654 DEL REGISTRO PERSONAL DE LIMA; CON DOMICILIO EN DPTO. N° 100 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 N° 42071983, DE OCUPACION EMPLEADO, DE ESTADO CIVIL CASADO, AMBOS FACULTADOS SEGUN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. =====

CON INTERVENCION DE:=====

EDILSA ANA LIBERATO BLANCO, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE Y SER DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 15647796, DE OCUPACION ENFERMERA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, CON DOMICILIO EN ASOC. PRO VIV. VICTOR RAUL HAYA DE LA TORRE MZ. V-1 LT. 1, DISTRITO DE INDEPENDENCIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, QUIEN PROCEDE EN CALIDAD DE TESTIGO GARANTIZANDO LA IDENTIDAD DE LA VENDEDORA **VIRGINIA MERCEDES GAVIOLA TEJADA**, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 55 DE LA LEY DEL NOTARIADO. =====

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 =====

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE **ACLARATORIA Y RECTIFICATORIA** QUE OTORGAN:=====

I. VIRGINIA MERCEDES GAVIOLA TEJADA, IDENTIFICADA CON DNI N° 07866940 CON DOMICILIO EN CALLE PAUL HARRIS N° 336 DPTO. N° 100, DISTRITO DE BARRANCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **LA VENDEDORA**; Y DE LA OTRA PARTE=====

II. 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 DANIEL CANO ZAMALLOA, IDENTIFICADO CON DNI N° 42071983, 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= EL COMPRADOR Y LA VENDEDORA**, QUIENES EN CONJUNTO PROCEDERÁN A DENOMINARSE "LAS PARTES" Y SUSCRIBEN LA PRESENTE **ACLARATORIA Y RATIFICATORIA** EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:=====

PRIMERA: POR ESCRITURA PÚBLICA CON KARDEX N° 47494 DE FECHA 04 DE NOVIEMBRE DEL 2017 OTORGADA ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE LIMA, DOCTOR MARCO BECERRA SOSAYA (EN ADELANTE, LA "ESCRITURA PÚBLICA"), **EL COMPRADOR** ADQUIRIÓ DE **LA VENDEDORA** EL INMUEBLE QUE SE DETALLA EN LA **ESCRITURA PÚBLICA** A TÍTULO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO.=====

SEGUNDA: MEDIANTE LA PRESENTE MINUTA LAS PARTES DECIDEN RECTIFICAR LA CLÁUSULA TERCERA, REFERENTE AL PRECIO Y FORMA DE PAGO, EN EL SIGUIENTE SENTIDO:=====

"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\$ 407,216.00 (CUATROCIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS 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 PAGO DE DEPÓSITO EN CUENTA O TRANSFERENCIA BANCARIA A LA CUENTA BANCARIA QUE LA VENDEDORA DESIGNE LIBREMENTE. LA COMPRADORA REALIZARÁ EL PAGO 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."=====

ASIMISMO, LAS PARTES DECIDEN RECTIFICAR LA CLÁUSULA SEXTA, REFERENTE A LA ENTREGA, EN EL SIGUIENTE SENTIDO:=====

"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: ASIMISMO, **EL COMPRADOR Y LA VENDEDORA**, RATIFICAN LA **ESCRITURA PÚBLICA** QUE SE ACLARA EN TODOS SUS DEMÁS EXTREMOS NO MODIFICADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO. =====

AGREGUE LO DE LEY, Y PASE EL PARTE CORRESPONDIENTE AL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.=====

LIMA, 23 DE NOVIEMBRE DE 2017=====

SIGUEN TRES FIRMAS ILEGIBLES. =====

Marco Antonio Becerra Sosaya
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

AUTORIZACIÓN.- LA PRESENTE MINUTA SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR EL DÓCTOR JULIO DE LA PIEDRA QUELLE. CON REGISTRO C.A.L. NUMERO 57951.

CONCLUSIÓN.- 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 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 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 55°, CONCORDANTE EL DECRETO SUPREMO N° 006-2013-JUS

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA Y TERMINA EN LA FOJA 21852 SERIE B NUMERO 7088252

EL PROCESO DE FIRMAS CONCLUYE EL DÍA TREINTA DE NOVIEMBRE 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 TREINTA DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE

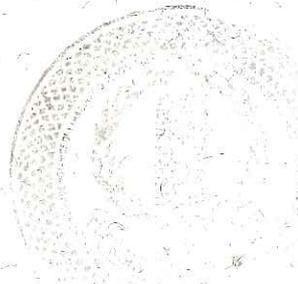
FIRMA Y HUELLA DACTILAR DE: VIRGINIA MERCEDES GAVIOLA TEJADA; EDILSA ANA LIBERATO BLANCO, (TESTIGO DE IDENTIDAD DE VIRGINIA MERCEDES GAVIOLA TEJADA, EL DÍA VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE

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, 01.12.2017

Marco Antonio Becerra Sosaya
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA



MARCO BECERRA SOSAYA
Abogado - Notario de Lima

//Y.C.M.