



NOTARIA
BENVENUTO



CINCO MIL CUATRO

ESCRITURA: 001200

K:080917

MINUTA: 000675

**COMPRAVENTA QUE CELEBRA DE UNA PARTE UNIQUE S.A. A FAVOR DE MARIA ROSA
BACIGALUPO** =====

*****M.S.B.A.*****

INTRODUCCION:=====

En la Ciudad de Lima al Veintidós de Marzo del Dos Mil Diecisiete, ante mi; **MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA**, Notario de esta Capital. =====

COMPARECEN:=====

En nombre y representación de **UNIQUE S.A.**, con RUC. N° 20100102413, con domicilio en Avenida Juan de Arona numero 151, Torre A, Piso 3, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, facultados según Poder inscrito en la Partida N° 02007495 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. =====

IGNACIO WALTER TAPIA STUMPE, peruana, Administrador, quien manifiesta ser de estado civil casada, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 10476441.=====

ALBERTO LIZARDO FLORES DIAZ: Peruano, Economista, quien manifiesta ser de estado civil casado, Identificado con Documento Nacional de Identidad N° 10553408.=====

En nombre y representación de **MARIA ROSA BACIGALUPO**, Italiana, Empresaria, Identificada con Pasaporte N° G496896, Facultado según poder inscrito en la Partida N° 12429027 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.=====

LUIGI JOHNNY ROVEGNO BACIGALUPO: Peruano, Empresario, quien manifiesta ser de estado civil Divorciado, Identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08273471, con domicilio Avenida Javier Prado numero 2174, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.=====

LOS COMPARECIENTES: Son mayores de edad, a quienes he identificado hábiles para contratar e inteligentes en el idioma castellano con capacidad, libertad y conocimiento suficientes para contratar, los que fueron advertidos sobre los efectos legales del presente instrumento, de lo que doy fe, quienes me entregaron una minuta debidamente firmada y autorizada para que eleve a escritura pública, la que archivo en mi legajo bajo el número de orden correspondiente, cuyo tenor literal es como sigue:=====

MINUTA:=====

SEÑOR NOTARIO:=====

Sírvase, Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una por la cual conste el contrato de COMPRA VENTA que celebran de una parte, **Unique S.A.**, con RUC N° 20100102413, con domicilio en Avenida Juan de Arona N° 151 Torre A -Piso 3, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima; debidamente representado por sus apoderados, señor Ignacio Walter Tapia Stumpf. identificado con D.N.I. N° 10476441, de nacionalidad peruana, de profesión Administrador, de estado civil casado; y señor Alberto Lizardo Flores Díaz, identificado con D.N.I. N° 10553408, de nacionalidad peruana, de profesión Economista, de estado civil casado, ambos según facultades inscritas en la Partida Electrónica N° 02007495 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará **LA VENDEDORA**; y de la otra parte, **María Rosa BÁCIGALUPO**, con Pasaporte N° G496896, de nacionalidad Italiana, debidamente representada por su apoderado, señor Luigi Johnny Rovegno Bacigalupo, identificado con DNI N° 08273471, con domicilio en Av. Javier Prado N° 2174, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, de nacionalidad peruana, de **ocupación** empresario, de estado civil divorciado, según facultades inscritas en la Partida Electrónica N° 12429027 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, a quien en adelante se le denominará **EL COMPRADOR**; en los términos y condiciones siguientes:=====

PRIMERA: ANTECEDENTES=====

1.1 - LA VENDEDORA es propietaria de un inmueble ubicado en la Manzana 18, Lote 2, Urbanización Country Club, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima (con frente a la Calle Tomas A. Edison N° 250-254, Urbanización Country Club, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima), cuyo dominio, áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritos en la Partida Electrónica N° 48180213 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.=====

1.2 - LA VENDEDORA declara que adquirió el derecho de propiedad, en mérito a la Escritura Pública de fecha 29 de octubre de 1998, otorgada ante Notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda, la misma que se encuentra inscrita en el asiento C00001 de la Partida electrónica N° 48180213 del



Registro de Propiedad Inmueble de Lima.=====

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO=====

Por el presente acto, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR**, el inmueble descrito en el numeral 1.1 de la Cláusula Primera de este documento, comprendiéndose en la venta que se efectúa, todos los usos, costumbres, aires, servidumbres, entradas, salidas, y en general, todo por cuanto de hecho y/o por derecho corresponde al referido inmueble, sin reserva ni limitación alguna.=====

TERCERA: INEXISTENCIA DE CARGAS Y GRAVÁMENES=====

LA VENDEDORA declara que, a la fecha de la transferencia de propiedad a favor de **EL COMPRADOR**, sobre el inmueble materia del presente contrato no pesa medida judicial y/o extrajudicial, hipoteca, carga, gravamen o cualquier otro acto que pudiera limitar de modo alguno su derecho de propiedad y su libre disposición. Asimismo **LA VENDEDORA** declara que no adeuda suma alguna de dinero por concepto de pago de impuestos municipales u otro gravamen fiscal que pudiere ser exigido, aportaciones, contribuciones e impuestos municipales y cualquier otro de carácter administrativo u asociativo por el inmueble materia de esta transferencia. No obstante, **LA VENDEDORA** se obliga al saneamiento y evicción conforme a ley.=====

CUARTA: DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO=====

Las partes convienen en fijar el precio de venta total del inmueble descrito en la Cláusula Primera de este documento, en la suma de US\$ 1'600,000.00 (Un millón seiscientos mil y 00/100 Dólares Americanos), los mismos que serán cancelados por **EL COMPRADOR** a **LA VENDEDORA**, de la siguiente manera:=====

- La suma de US\$ 800,000.00 (Ochocientos mil y 00/100 Dólares Americanos) será cancelada en la fecha de suscripción de la presente minuta, a través de los cheques de gerencia no negociables N° 05223665 y N° 05223667, por la suma de US\$ 500,000.00 (Quinientos mil y 00/100 Dólares Americanos) y US\$ 300,000.00 (Trescientos mil y 00/100 Dólares Americanos), respectivamente. Ambos cheques han sido emitidos por el Banco BANBIF y girados a la orden de **LA VENDEDORA**.=====

- El saldo del precio de venta, es decir, la suma de US\$ 800,000.00 (Ochocientos mil y 00/100 Dólares Americanos) será cancelado bajo fe de entrega notarial, en la fecha de suscripción de la Escritura Pública que la presente minuta origine (en adelante la Escritura Pública), a través de los cheques de gerencia no negociables N° 05223666 y N° 05223668, por la suma de US\$ 500,000.00 (Quinientos mil y 00/100 Dólares Americanos) y US\$ 300,000.00 (Trescientos mil y 00/100 Dólares Americanos), respectivamente. Ambos cheques han sido emitidos por el Banco BANBIF y girados a la orden de **LA VENDEDORA**.=====

A los cheques de gerencia descritos en esta cláusula se les otorga plenos efectos cancelatarios, siendo constancia de su recepción la firma de **LA VENDEDORA** en las mencionadas Minuta y Escritura Pública,=====

QUINTA: PLAZO Y CONDICIONES=====

Las partes dejan constancia, que la Escritura Pública será suscrita dentro de los 5 (cinco) días útiles de suscrita la presente Minuta.=====

Si **EL COMPRADOR** no cumple con suscribir la Escritura Pública dentro del plazo antes mencionado dará derecho a **LA VENDEDORA** a resolver el presente contrato y se aplicará como penalidad a favor de esta última, la suma de US\$ 80,000.00 (Ochenta mil y 00/100 Dólares Americanos). Dicha penalidad será descontada del monto de US\$ 800,000.00 (Ochocientos mil y 00/100 Dólares Americanos) cancelados por **EL COMPRADOR** en la fecha de suscripción de la presente Minuta, por lo que **LA VENDEDORA** solamente deberá devolver a **EL COMPRADOR** la suma de US\$ 720,000.00 (Setecientos veinte mil y 00/100 Dólares Americanos).=====

SEXTA: ENTREGA DEL INMUEBLE=====

LA VENDEDORA se compromete a entregar la posesión del inmueble materia de esta compraventa a **EL COMPRADOR** al siguiente día hábil de suscrita la Escritura Pública que la presente minuta origine.=====

SÉPTIMA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES=====

Las partes declaran que entre el inmueble materia de esta compraventa y el precio pactado existe justa y perfecta equivalencia y, por tanto, que si hubiere alguna diferencia de más o de menos que actualmente no perciban, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a toda acción, excepción y plazos que puedan interponer para invalidar los efectos legales de esta compraventa, toda vez que la misma se realiza en forma definitiva y conforme a lo antes expuesto.=====

OCTAVA: PRECIO FIJO SIN LUGAR A REEMBOLSO=====

La presente compraventa se efectúa por precio fijo, de forma tal que no habrá lugar a reembolso ni compensación por ninguna de las partes si el



inmueble de que se trata tuviere dentro de sus linderos mayor o menor extensión de lo indicado en la partida donde se encuentra inscrito.=====

NOVENA: DEL IMPUESTO PREDIAL Y OTROS=====

Las partes declaran conocer y respetar lo previsto y dispuesto en el Decreto Legislativo N° 776, especialmente lo ordenado en los Artículos 10° y 16° con respecto al Impuesto Predial, por los cuales, **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente a partir del 01 de enero del año siguiente de celebrado el presente contrato y **LA VENDEDORA** deberá cancelar el íntegro del impuesto predial correspondiente al año 2017.= =====
Será también de cargo de **LA VENDEDORA** el pago de los arbitrios municipales hasta el mes de la entrega del inmueble, así como todas las tasas, contribuciones u obligaciones que se cursen durante el plazo de entrega como consecuencia del uso o disfrute por **LA VENDEDORA** del inmueble materia del presente contrato.=====

DÉCIMA: DEL IMPUESTO DE ALCABALA=====

Los gastos que ocasione el Impuesto de Alcabala a que hubiere lugar, son de cargo de **EL COMPRADOR**, esto de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Legislativo N° 776.=====

DECIMO PRIMERA: ARBITRAJE=====

En caso que las partes tuvieran alguna controversia se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para intentar solucionar dicha controversia de modo directo y amigable. De no llegarse a un acuerdo por vía directa en un plazo de diez (10) días hábiles, las partes convienen en establecer que las controversias que pudieran suscitarse en torno al presente contrato, serán sometidas a arbitraje de derecho, mediante un Tribunal Arbitral integrado por tres árbitros, un arbitro designado por cada una de las partes y el presidente del Tribunal Arbitral deberá ser designado por los dos árbitros. Si en el plazo de diez (10) días naturales de producida la controversia, no se acuerda el nombramiento del Presidente del Tribunal Arbitral, este deberá ser designado por el Centro de Arbitraje de AMCHAM, cuyas reglas serán aplicables al arbitraje. El laudo del tribunal arbitral será definitivo e inapelable, así como de obligatorio cumplimiento y de forzosa ejecución para las partes.=====

DECIMO SEGUNDA: DE LOS GASTOS=====

Todos los gastos, derechos y demás contribuciones que se deriven de la presente minuta y su elevación a Escritura Pública, así como los de su inscripción registral, son de cargo y cuenta exclusiva de **EL COMPRADOR**.=====

DECIMO TERCERA:=====

Las partes dejan constancia que en la celebración del presente contrato no ha existido ningún vicio de la voluntad, y que lo expresado en él es expresión de su libre voluntad, por lo que renuncian desde ya a cualquier acción o excepción destinada a invalidar el presente contrato, invocando dolo, error, lesión, violencia o cualquier otra causal, así como los plazos legales para interponerlas.=====

DECIMO CUARTA:=====

LA VENDEDORA declara bajo juramento que la Declaración Jurada de Autoavalúo 2017, formatos Hoja Resumen (HR) y Predio Urbano (PU) con el código de Contribuyente Nro. 01416040 y con el Código Catastral Nro. 31010910A10101, que adjunta a la presente Minuta, corresponden al inmueble materia de transferencia descrito en la cláusula primera. La presente declaración se realiza de acuerdo a la Resolución N° 318-2005-Sunarp-SN publicada el 21.12.05 en el Diario Oficial "El Peruano", ratificando lo expuesto al suscribir la Escritura Pública que la presente Minuta origine.=====

Agregue usted Señor Notario la introducción y conclusión de ley y pase partes al Registro de Propiedad Inmueble correspondiente.=====

Lima, 21 de marzo de 2017=====

FIRMADO: Ignacio Walter Tapia Stumpf.- p.p Unique S.A.- LA VENDEDORA.- Una firma ilegible y una huella dactilar.- Alberto Lizardo Flores Díaz.- p.p Unique S.A.- LA VENDEDORA.- Una firma ilegible y una huella dactilar.- Luigi Jhonny Rovegno Bacigalupo.- p.p María Rosa Bacigalupo.- EL COMPRADOR.- Una firma ilegible y una huella dactilar.=====

Abogado que autoriza la presente: Un sello que dice: Gladys Chauca Aguirre.- CAL 38045.- Una firma ilegible=====

CONCLUSION:=====

CONSTANCIA: De conformidad con el Decreto Legislativo 1232, Artículo 55 que modifica el Decreto Legislativo 1049 del Notariado, se deja constancia que se me ha exhibido el Documento Oficial de Identidad y he realizado la comparación biométrica de las huellas de los intervinientes de nacionalidad peruana=====

CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1106: Yo el Notario dejo constancia de haber cumplido con la Séptima Disposición Complementaria y Modificatoria del D.Leg. 1106, Decreto Legislativo de lucha eficaz contra el lavado de activos y otros delitos



NOTARIA
BENVENUTO
MURGUÍA



relacionados a la minería ilegal y crimen organizado, en tal sentido los otorgantes del presente instrumento público declaran bajo juramento y bajo su responsabilidad que el origen de los fondos, bienes u activos que cada uno de los mismos transfiere no tiene relación alguna con el lavado de activos.=====

Doy Fe, que siendo las doce horas del día veintidós de marzo del años dos mil diecisiete, a solicitud de "El Comprador", cuyo dato de identificación aparece en la introducción del presente documento, para hacer entrega a "La Vendedora", cuyo dato de Identificación aparecen en la Introducción del presente instrumento, lo siguiente:=====

*El Cheque De Gerencia No Negociable Numero 05223666 8 038102000000000000, Del BanBif, con fecha 09 de marzo del 2017, a la orden de UNIQUE S.A., por la suma de \$ 500,000.00 (quinientos mil con 00/100 dólares americanos).=====

*El Cheque De Gerencia No Negociable Numero 05223668 4 038102000000000000, Del BanBif, con fecha 09 de marzo del 2017, a la orden de UNIQUE S.A., por la suma de \$ 300,000.00 (trescientos mil con 00/100 dólares americanos).=====

La Vendedora exhibe y acepta los referidos títulos valores a la firma de la escritura pública y declara cumplida toda la obligación a que se contrae la cláusula cuarta de la minuta preinserta, confiriendo efectos cancelatorios a los título valores ya descritos con su sola entrega y recepción.=====

Certifico: Que de conformidad con la Ley 28194 y su Reglamento Decreto Supremo 047-2004-EF, señalo que el precio pactado en la minuta inserta ascendente \$ 1,600,000.00 (un millón seiscientos mil con 00/100 dólares americanos); los medios de pago utilizados son por la suma de \$ 800,000.00 (ochocientos mil con 00/100 dólares americanos), son del tipo cheque descrito en la fe de entrega que antecede al que le corresponde el código 007, los cuales he tenido a la vista. Asimismo, no se me ha exhibido medio de pago alguno al momento de la suscripción del presente instrumento referente a los \$ 800,000.00 (ochocientos mil con 00/100 dólares americanos) descritos en la cláusula cuarta de la minuta preinserta.=====

Formalizado el instrumento los comparecientes le dieron lectura, después de lo cual se afirman y ratifican en su contenido, declarando que se trata de un acto valido y no simulado, manifestando igualmente conocer los antecedentes y/o títulos que se originan por el presente instrumento y declarando reconocer como suyas las firmas de la minuta que la origina. =====

Dejo constancia de haber advertido a los interesados de los efectos legales del presente instrumento notarial. =====

La presente escritura publica se inicia en la Foja de papel notarial con numero de Serie B N° 6361704 y concluye en la Foja de papel notarial con numero de Serie B N° 6361705 (Vuelta), de lo que doy fe. =====

Firmado: **IGNACIO WALTER TAPIA STUMPF.**- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Veinticuatro de Marzo del año Dos Mil Diecisiete.===

Firmado: **ALBERTO LIZARDO FLORES DIAZ.**- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Veinticuatro de Marzo del año Dos Mil Diecisiete.===

Firmado: **LUIGI JOHNNY ROVEGNO BACIGALUPO.**- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Veintidós de Marzo del año Dos Mil Diecisiete.=====

El proceso de firmas concluyo el: Veinticuatro de Marzo del año Dos Mil Diecisiete.=====

Firmado: **MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA.** Abogado - Notario de Lima.=====

Es transcripción de la Escritura Publica que corre en el registro con fecha Veintidós de Marzo del año Dos Mil Diecisiete, de fojas 005004 a fojas 005005 (vuelta), y a solicitud de la parte interesada expido el presente Testimonio, **el cual firmo con mi Certificado de Firma Digital conforme a lo señalado en el Artículo 86 de la Ley del Notariado Decreto Legislativo 1049 y la Ley de Firmas y Certificados Digitales Ley N° 27269.**=====



MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA
