

**CONTRATO DE COMPRA VENTA**

**Señor Notario:**

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **COMPRAVENTA** que celebran de una parte la **EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES EN LIQUIDACION - ENACE**, a quien en adelante se le denominará **LA VENDEDORA**, con RUC N° 20100153913, con domicilio en la Av. Prolongación Pedro Miotta N° 421, distrito de San Juan de Miraflores, provincia de Lima, debidamente representada por doña **Dora Emma Ballester Ugarte**, identificada con DNI N° 10314108 y don **Luis Hirota Tanaka**, identificado con DNI. N° 07201774, en su calidad de miembros de la Junta Liquidadora de **LA VENDEDORA**, con poderes inscritos en la Partida N° 02007118 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; y de la otra parte don **ALFREDO ENRIQUE SAITO MURAMATSU**, identificado con D.N.I. N° 32836359, casado con doña **ERIKA ROXANA NAMISATO YAGUI**, identificada con D.N.I. N° 07620620 y doña **VIOLETA INES SAITO MURAMATSU**, identificada con D.N.I. N° 32836229, casada con don **CARLOS ARTURO MANUEL OLAVARRIA BODERO**, identificado con D.N.I. N° 00200569, todos con domicilio para estos efectos en Av. José Pardo N° 1415, Miramar Alto - Chimbote, a quienes en adelante se denominará **LOS COMPRADORES**, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

**PRIMERO: SOBRE EL INMUEBLE**

**LA VENDEDORA** es propietaria de un terreno ubicado en la **Mz. G, Lote 11**, Programa de Vivienda Zona Semi Urbana del Núcleo Urbano Buenos Aires, Distrito de Nuevo Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización inscrita en la **Partida N° P09094393** del Registro de Predios.

**SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES**

Por el presente contrato, al amparo del Decreto Legislativo N° 674 y de conformidad con el Acuerdo de Junta Liquidadora aprobado con fecha 14 de mayo de 2007, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a **LOS COMPRADORES**, el terreno descrito en la cláusula primera.

**LOS COMPRADORES** declaran conocer a cabalidad el estado de conservación y situación técnico-legal del terreno, motivo por el cual no se aceptarán reclamos por los indicados conceptos, ni por cualquier otra circunstancia o aspecto, ni ajustes de valor, en razón de transferirse el terreno en la condición de “cómo está” y “ad-corporis”, conforme a lo establecido en las bases de la Subasta de fecha 23 de marzo de 2007, quedando eximida ENACE de prestar el saneamiento por evicción de conformidad con el artículo 1489° del Código Civil, renunciando expresamente **LOS COMPRADORES** a exigir, de conformidad con el artículo 1497° del Código Civil, la devolución por parte de ENACE de la contraprestación recibida. La venta se realiza asimismo, según las condiciones establecidas en el Certificado de Adjudicación de fecha 23 de marzo de 2007.

Adicionalmente, **LOS COMPRADORES** declaran conocer que de conformidad con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 315-2006-MDNCH-GIDU/SGDUC de fecha 26 de setiembre de 2006, la zonificación que corresponde al inmueble es (I2) – Uso Predominante: Industria Liviana. Se deja constancia que el inmueble se encuentra libre de gravámenes.

El terreno se transfiere en la condición de “cómo está” y en consecuencia, cualquier proyecto que pretendan ejecutar **LOS COMPRADORES** será de absoluta responsabilidad de éstos, para lo cual deberán gestionar ante las autoridades competentes las autorizaciones respectivas, no asumiendo **LA VENDEDORA** frente a **LOS COMPRADORES**, responsabilidad alguna por el uso que se le asigne al inmueble y el estado de conservación del mismo.

Asimismo, las partes declaran que la venta del terreno se realiza “ad corpus” y comprende únicamente éste, con sus usos, costumbres y todo por cuanto de hecho y por derecho le corresponde, mas no las edificaciones que pudieran existir en el mismo por no ser propiedad de ENACE. No obstante ello, las partes hacen renuncia expresa a cualquier reclamación en relación a las diferencias que pudieran detectarse respecto a sus extensiones y cualquier otro asunto, haciéndose mutua y recíproca donación de cualquier diferencia, de conformidad con el artículo 1577° del Código Civil.

Queda expresamente establecido que las conexiones de servicios públicos que pudieran existir en el terreno no son materia de esta transferencia ni han sido autorizadas ni contratadas por LA

VENDEDORA; en tal sentido LOS COMPRADORES renuncian a realizar cualquier reclamación por la existencia de cualquier obligación generada por estos servicios.

**TERCERO: PRECIO**

LOS COMPRADORES adquieren el terreno por el precio de **S/. 320 101.00 (Trescientos veinte mil ciento uno con 00/100 Nuevos Soles)**, monto de la Oferta Económica por éstos presentada. Dicho monto se encuentra íntegramente pagado a entera satisfacción de **LA VENDEDORA**, sin más constancia de cancelación que la suscripción del presente contrato.

La prestación a cargo de LOS COMPRADORES ha sido cancelada utilizando los Medios de Pago Bancarios establecidos en el artículo 4º de la Ley 28194.

Las partes declaran que existe justa y perfecta equivalencia entre el precio pactado y el inmueble enajenado, haciéndose, sin embargo, mutua gracia y recíproca donación de cualquier exceso o diferencia que pudiera existir y que ahora no perciben, conforme a lo estipulado en la cláusula precedente.

**CUARTO: INTERPRETACIÓN Y DOCUMENTOS INTEGRANTES**

Ambas partes convienen expresamente que de surgir alguna duda sobre la interpretación de alguna condición, estipulación o norma contenida en los documentos que forman parte del presente contrato, se observará rigurosamente el siguiente orden:

- a. El contrato por sí mismo.
- b. Oferta de **LOS COMPRADORES**.
- c. Las circulares.
- d. Las Bases de la Subasta Pública.

**QUINTO: GASTOS**

Será de cuenta de **LOS COMPRADORES** el pago de los derechos notariales y registrales que origine esta minuta, incluyendo un testimonio para **LA VENDEDORA**, el que deberá ser entregado a ésta en un plazo no mayor de 30 días naturales de suscrito el contrato.

**SEXTO: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES**

Las partes señalan sus domicilios en los lugares indicados en la introducción del presente contrato. Cualquier comunicación o notificación deberá ser cursada a dichos domicilios por escrito. En caso de cambio de domicilio, éste tendrá efecto legal a partir de la comunicación a la otra parte por escrito con cargo de constancia de recepción.

En caso contrario, cualquier comunicación hecha al anterior domicilio se entenderá válidamente efectuada y surtirá plenos efectos legales.

**SÉPTIMO: JURISDICCIÓN**

En caso de presentarse cualquier asunto dudoso o litigioso derivado de la interpretación, aplicación o ejecución del presente contrato, las partes renuncian expresamente al fuero de sus domicilios y se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales del Distrito Judicial de Lima, señalando para tal efecto las direcciones indicadas en la parte introductoria del presente instrumento.

Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas que fueren de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública, y sírvase cursar los partes correspondientes para su inscripción al Registro de Predios.

Suscrito en Lima por Triplicado, en fecha