

## 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° 42 1, 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 **CRISOSTOMO VILLANUEVA RIOS**, soltero, identificado con D.N.I. N° 07138533 y doña **MAXIMINA VALDIVIA ESPINOZA**, soltera, identificada con D.N.I. N° 07138463, ambos con domicilio en Jr. Las Ñustas N° 187 - Independencia, 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. B14, Lote 13**, Urbanización Popular Tahuantinsuyo, Parcela A - Independencia, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización en la Partida N° **P01194657** del Registro de Predios.

### SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

En virtud al Acuerdo de Junta Liquidadora de fecha 23 de abril de 2007 y al amparo del Decreto Legislativo N° 674, se autorizó la venta directa del terreno al que hace referencia la cláusula anterior a **LOS COMPRADORES**, quienes presentaron a **LA VENDEDORA** la oferta de compra del indicado predio, habiéndose cumplido con el pago del precio de venta del indicado inmueble.

Por el presente contrato, **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", quedando eximida ENACE de prestar el saneamiento por evicción de conformidad con el inciso 4 del artículo 1500 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.

El terreno materia de la presente compraventa se encuentra ocupado por Los Compradores contra quienes la empresa inició una acción judicial de desalojo, Exp. N°1873-2001 4º Juzgado Civil del Cono Norte, siendo de pleno conocimiento de **LOS COMPRADORES** el estado procesal de la causa, efectuándose la presente compraventa al amparo del Art. 1409 - Inc. 2 del Código Civil. Queda establecido que **LOS COMPRADORES** asumirán por cuenta propia las acciones que consideren necesarias respecto de la posesión del terreno, exonerando a ENACE de cualquier responsabilidad civil o penal que pudiera generarse.

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 existentes en el mismo por no ser propiedad de ENACE. No obstante ello, las partes hacen renuncia expresa a cualquier reclamación con 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 Art. 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.

Las partes acuerdan que todo trámite de independización y subdivisión y todo gasto de índole notarial y registral, así como el pago del Impuesto de Alcabala corren por cuenta y cargo de LOS COMPRADORES. Asimismo, LOS COMPRADORES aceptan asumir a su costo y entera responsabilidad la totalidad de pagos por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios que se encontraran pendientes a la fecha, incluidos todos los trámites formales a este respecto, así como todas las acciones necesarias para lograr la inscripción del inmueble a su favor, renunciando expresamente a cualquier reclamo posterior que pudieran efectuar en contra de ENACE, quedando ésta liberada de cualquier responsabilidad respecto a la imposibilidad de formalizar o inscribir el presente contrato.

**TERCERO: PRECIO**

LOS COMPRADORES adquieren el terreno por el precio de **S/. 2 430.00 (Dos mil cuatrocientos treinta y 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 LA COMPRADORA no ha sido cancelada utilizando Medios de Pago Bancarios debido a que el precio total de venta no alcanza el monto establecido 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: 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.

**QUINTO: 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.

**SEXTO: 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