

CONTRATO DE COMPRAVENTA

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 **Manuel Feliciano Adrianzén Barreto**, identificado con DNI N° 40006148, 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 **BEATRIZ LOURDES HUARACHI ZAMATA**, identificada con D.N.I. N° 29394004, con domicilio en Av. Goyeneche N° 2804, Miraflores – Arequipa, a quien en adelante se denominará **LA COMPRADORA**, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO: SOBRE EL INMUEBLE

LA VENDEDORA es propietaria de un terreno ubicado en **Lote 8, Mza. L**, Programa La Campiña III, ubicado en el Distrito de Socabaya, Provincia y Departamento de Arequipa, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización en la Partida N° **P06110343** del Registro de Predial Urbano – Sede Arequipa.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

En Acto de Subasta Pública llevado a cabo el día 31 de octubre de 2007 al amparo del Decreto Legislativo N° 674, se adjudicó el lote de terreno al que hace referencia la cláusula anterior a **LA COMPRADORA**, quien presentó a **LA VENDEDORA** la oferta de compra del indicado predio.

Por el presente contrato, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a **LA COMPRADORA**, el terreno descrito en la cláusula primera.

LA COMPRADORA declara 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-corpus”, conforme a lo establecido en las Bases para la Subasta Pública de Inmuebles celebrado el 31 de octubre de 2007, así como las Condiciones Específicas contempladas en la parte pertinente del Anexo N° 1 de las mencionadas bases, quedando eximida **LA VENDEDORA** de prestar el saneamiento por evicción de conformidad con el artículo 1489° del Código Civil, renunciando expresamente **LA COMPRADORA** a exigir, de conformidad con el artículo 1497° del Código Civil, la devolución por parte de **LA VENDEDORA** de la contraprestación recibida. La venta se realiza adicionalmente según las condiciones establecidas en el Certificado de Adjudicación de fecha 31 de octubre de 2007. Se deja constancia que el terreno se encuentra libre de gravámenes.

El inmueble materia de compraventa se encuentra ocupado por la señora Gladis Taco Condori, contra quien la empresa interpuso una acción judicial sobre Ejecución de Garantías ante el Primer Juzgado Mixto de Paucarpata, siendo de pleno conocimiento de **LA COMPRADORA** el estado procesal de la causa y por tanto asume a partir de la fecha de suscripción del presente contrato la sucesión procesal del mismo, aceptando al amparo del inciso 4 del artículo 1500 del Código Civil que ENACE queda eximida de prestar el saneamiento por evicción que pudiera resultar. Cabe destacar que la venta del inmueble se efectúa al amparo del Art. 1409, inc. 2 del Código Civil.

Al respecto, por el presente documento y de conformidad con lo establecido en el artículo 1208° del Código Civil, **LA VENDEDORA** cede a **LA COMPRADORA**, todos sus derechos pendientes de ejecución respecto del proceso judicial de ejecución de garantías antes referido, por lo que a partir de la suscripción del presente, **LA COMPRADORA** asume la prosecución del proceso mencionado en el estado que se encuentra, debiendo apersonarse al mismo y culminar con las acciones correspondientes a fin de obtener la restitución del inmueble materia de litis. En tal virtud, **LA VENDEDORA** da por concluida su participación en el proceso antes referido, no teniendo **LA COMPRADORA** nada que reclamar al respecto, de conformidad con lo establecido en la parte final del artículo 1212° del Código Civil.

De otro lado, las partes declaran tener conocimiento que la venta del inmueble comprende tanto el terreno como las edificaciones existentes en el mismo (cerco perimétrico de sillar superpuesto, con una puerta rústica de calamina, al fondo tiene un habitación precaria), motivo por el cual hacen renuncia expresa a cualquier

reclamación en relación a las diferencias que pudieran detectarse respecto a sus extensiones y/o edificaciones 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 LA COMPRADORA renuncia a realizar cualquier reclamación por la existencia de cualquier obligación generada por estos servicios.

TERCERO: PRECIO

LA COMPRADORA adquiere el terreno por el precio de **US\$ 1 115.00 (Un mil ciento quince y 00/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**, monto de la Oferta Económica por ésta presentada. Dicho monto se encuentra íntegramente cancelado, no teniendo **LA VENDEDORA** ninguna reclamación pendiente por dicho concepto.

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: 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 **EL COMPRADOR**.
- c. Las circulares.
- d. Las Bases de la Subasta Pública.

QUINTO: GASTOS

Será de cuenta de **LA COMPRADORA** 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.

SÉTIMO: 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