

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 **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 parte don **DAVID KUOMAN SAAVEDRA**, soltero, identificado con DNI. N° 07818712, con domicilio en Av. Bocanegra N° 274 - Callao, a quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO: SOBRE EL INMUEBLE

LA VENDEDORA es propietaria de un terreno ubicado en la **Sector 1A, Lote A**, ubicado en el Distrito de Túpac Amaru Inca, Provincia de Pisco, Departamento de Ica, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización en la Partida N° **11005115** del Registro de Predios.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

En Acto Público de Venta Directa llevado a cabo el día 30 de enero 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, habiéndose cumplido con el pago del precio de venta del inmueble que se detalla en la cláusula tercera del presente contrato, el 27 de abril de 2007.

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

EL COMPRADOR 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 los Requisitos y Condiciones para el Acto de Venta Directa de Inmuebles celebrado el 30 de enero de 2007, las condiciones específicas contempladas en el punto XV del Anexo N° 1 de los mencionados requisitos y condiciones, así como la Circular N° 002-2007, quedando eximida ENACE de prestar el saneamiento por evicción de conformidad con el artículo 1489 del Código Civil, renunciando expresamente **EL COMPRADOR** 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 adicionalmente según las condiciones establecidas en el Certificado de Adjudicación de fecha 30 de enero de 2007. Se deja constancia que el terreno se encuentra libre de gravámenes.

Del mismo modo, se deja constancia que de manera ilegal, el terreno se encuentra parcialmente ocupado por 180 familias, el área ocupada encierra aproximadamente un área de 61 430.00 m² (16% del área del terreno) y tiene las siguientes colindancias:

- Por el Norte: Con el Programa de Vivienda 17 de Abril de propiedad de ENACE.
- Por el Sur: Con el AH Túpac Amaru (formalizado por COFOPRI, manzanas 5 y 6).
- Por el Este: Con el resto del Área Remanente del Lote A – Sector 1A de propiedad de ENACE y Terrenos Eriazos y Cerros de Villa.
- Por el Oeste: Con el AH Túpac Amaru (formalizado por COFOPRI, manzanas 7, 8 y 16 – Parque).

Al respecto, la Municipalidad de Túpac Amaru Inca, puso en conocimiento de la Comisaría de Túpac Amaru Inca, la invasión efectuada sobre el terreno, el día 15 de enero de 2007. Asimismo, ENACE en Liquidación procedió a formular denuncia penal ante la Segunda Fiscalía Provincial en lo Penal de Pisco, por el delito de usurpación contra los mencionados invasores, siendo tales cuestiones de pleno conocimiento de **EL COMPRADOR**, por lo que éste podrá hacer el seguimiento de dichos trámites y asimismo, constituirse en Parte Civil en el proceso a que hubiere lugar. Queda establecido que **EL COMPRADOR** asume a partir de la suscripción del Contrato y por cuenta propia, las acciones que considere necesarias respecto de la posesión ilegal que existe sobre el 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 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 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 EL COMPRADOR renuncia a realizar cualquier reclamación por la existencia de cualquier obligación generada por estos servicios.

TERCERO: PRECIO

EL COMPRADOR adquiere el terreno por el precio de **US\$ 43 000.00 (Cuarenta y tres mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América)**, monto de la Oferta Económica por él 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 EL COMPRADOR ha sido cancelada utilizando 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: GASTOS

Será de cuenta de **EL COMPRADOR** 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