

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 la señora **NADEZHDA YENNY VARGAS ORTEGA**, identificada con D.N.I. N° 01227866, con domicilio en Jr. llave N° 760 – Puno, a quien en adelante se denominará **LA COMPRADORA**, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO: SOBRE EL INMUEBLE

LA VENDEDORA es propietaria del terreno de **172 729.07 m²**, denominado **Área Reservada del Programa de Vivienda Chachani I**, ubicado en el Distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa, descrito en el Asiento 0002 del Código de Predio N° **P06222179** del Registro de Predios, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

Por medio de la presente minuta se solicita al Registro de Predios, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa la Independización del terreno de **172,729.07 m²** denominado **Area Reservada del Programa de Vivienda Chachani I** de conformidad con el plano que consta en el Título Archivado N° **2004-00013802** de fecha **19.03.2004** el mismo que dio mérito a la inscripción del asiento 2) del Código de Predio N° **P06222179** del RPU.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

En Acto Público de Venta Directa llevado a cabo el día 9 de febrero de 2007 al amparo del Decreto Legislativo N° 674, se adjudicó el 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 indicado inmueble.

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 técnica, física y 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-copus”, conforme a lo establecido en los Requisitos y Condiciones para el Acto de Venta Directa de Inmuebles celebrado el 9 de febrero de 2007, así como las condiciones específicas contempladas en el punto I del Anexo N° 1 de los mencionados requisitos y condiciones, quedando eximida ENACE de prestar el saneamiento por evicción de conformidad con el 1489 del Código Civil, renunciando expresamente **LA COMPRADORA** 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 9 de febrero de 2007. Se deja constancia que el terreno se encuentra libre de gravámenes.

LA COMPRADORA declara conocer cabalmente y acepta el contenido del informe Multisectorial N° 518-2002-CTAR/PE-SGDN de fecha 30 de diciembre de 2002, suscrito por S. G. Defensa Nacional – CTAR Arequipa, Area de Defensa Civil – CTAR Arequipa, Obras Públicas del Municipio Distrital de Cerro Colorado, Comité Provincial de Defensa Civil, Administración Técnica de Riego Chili del Ministerio de Agricultura y Comité Regional de Defensa Civil – CTAR Arequipa, en los cuales se detalla que el terreno mencionado en la cláusula primera del presente documento presenta algunos sectores con topografía accidentada, se encuentra ubicado en medio de dos cauces de torrentera bastante pronunciados y profundos y cuenta con un suelo suelto y condiciones ambientales de fuertes vientos. Asimismo, **LA COMPRADORA** declara conocer y

acepta el contenido del certificado PY/106/2003-SEAL de fecha 09 de junio de 2003 emitido por la Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S. A. – SEAL, en el cual se indica que deberá respetarse las áreas de influencia de la Servidumbre de la línea de 33 Kv, teniendo un ancho de 11 metros (5.5. m. a cada lado del eje), en los cuales los propietarios de los predios y viviendas no podrán construir obras de cualquier naturaleza ni efectuar y/o mantener plantaciones que superen las distancias mínimas de seguridad debajo de las líneas, ni en las zonas de influencia de los electroductos y en general no podrán realizar labores que perturben ó enerven el pleno ejercicio de la servidumbre constituida. En tal sentido **LA COMPRADORA** deberá adoptar las medidas de seguridad necesarias y realizar sistemas constructivos apropiados para la construcción de su vivienda que corresponda a la naturaleza del suelo y las condiciones ambientales de la zona; del mismo modo se comprometen a respetar las respectivas zonas de seguridad y fajas de servidumbre sobre la cual transcurre la línea de alta tensión de transmisión eléctrica. La imposibilidad de ejecutar cualquiera de las condiciones exigidas no podrá ser materia de reclamo en contra de **ENACE**, liberando a esta de cualquier responsabilidad al respecto.

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, dejándose constancia que no se venden las edificaciones existentes en el terreno, por no ser de 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.

A partir de la fecha de suscripción del presente documento **LA COMPRADORA** asume las acciones necesarias para tomar posesión de las áreas del terreno en las cuales se encuentran ubicadas las edificaciones señaladas en el numeral 1 del punto I de las condiciones específicas contempladas en el Anexo N° 1 de los requisitos y condiciones antes referidas y en consecuencia **LA COMPRADORA** se obliga a:

- Reconocer que el estanque de agua descrito en el numeral 1 del punto I de las mencionadas condiciones específicas, viene siendo utilizado para el aprovisionamiento de agua de la Habilitación Urbana Chachani I.
- Permitir el libre acceso para posibilitar la continuidad del aprovisionamiento de agua del estanque descrito en numeral 1 del punto I de las mencionadas condiciones específicas.
- Entregar a la entidad correspondiente el área donde se ubica el estanque antes referido como aporte reglamentario cuando se efectúe la habilitación urbana respectiva.
- Considerar el uso del estanque y el libre acceso a este como una servidumbre a título gratuito en tanto sea necesario el aprovisionamiento de agua.
- Reconocer que la presente limitación no excede el 10% del área de terreno por lo que no será necesario ajuste de valor alguno al precio del terreno señalado en el numeral 3 del punto I de las mencionadas condiciones específicas.

TERCERO: PRECIO

LA COMPRADORA adquiere el terreno por el precio de **US\$ 28 000.00 (Veintiocho mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América)**, monto de la Oferta Económica por ésta 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** ha sido cancelada, conforme a lo establecido en el artículo 4º de la Ley 28194, utilizando los siguientes Medios de Pago Bancarios: Cheque de Gerencia del Banco de Crédito N° 03831176 7 de fecha 8 de febrero de 2007 por un monto de US\$ 5 000.00 dólares de los Estados Unidos de América y Cheque de Gerencia del Banco de Crédito N° 03831203 9 de fecha 12 de febrero del 2007 por un monto de US\$ 23 000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

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 **LA COMPRADORA**.
- c. Los Requisitos y Condiciones para el Acto de Venta Directa de Inmuebles celebrado el 9 de febrero de 2007 y anexos.

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

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 la señora **NADEZHDA YENNY VARGAS ORTEGA**, identificada con D.N.I. N° 01227866, con domicilio en Jr. llave N° 760 – Puno, a quien en adelante se denominará **LA COMPRADORA**, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO: SOBRE EL INMUEBLE

LA VENDEDORA es propietaria del terreno de **172 729.07 m2**, denominado **Área Reservada del Programa de Vivienda Chachani I**, ubicado en el Distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa, descrito en el Asiento 0002 del Código de Predio N° **P06222179** del Registro de Predios, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

Se deja constancia que el terreno cuenta con las siguientes colindancias y medidas perimétricas:

POR EL FRENTE: Calle N° 5, del Programa de Vivienda Chachani I, con 317.84 m.l.

POR EL LADO DERECHO: Con terrenos eriazos del Estado (Quebrada Las Llocllas) con línea quebrada de tres tramos de: 8.30 m.l., 305.00 m.l. y 227.80 m.l.

POR EL FONDO: Con terrenos eriazos del Estado, con 287.50 m.l.

POR EL LADO IZQUIERDO: Con terrenos eriazos del Estado (Quebrada Las Llocllas) con línea quebrada de tres tramos de: 242.54 m.l., 96.80 m.l. y 166.25 m.l.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

En Acto Público de Venta Directa llevado a cabo el día 9 de febrero de 2007 al amparo del Decreto Legislativo N° 674, se adjudicó el 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 indicado inmueble.

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 técnica, física y 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 9 de febrero de 2007, así como las condiciones específicas contempladas en el punto I del Anexo N° 1 de los mencionados requisitos y condiciones, quedando eximida ENACE de prestar el saneamiento por evicción de conformidad con el 1489 del Código Civil, renunciando expresamente **LA COMPRADORA** 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 9 de febrero de 2007. Se deja constancia que el terreno se encuentra libre de gravámenes.

LA COMPRADORA declara conocer cabalmente y acepta el contenido del informe Multisectorial N° 518-2002-CTAR/PE-SGDN de fecha 30 de diciembre de 2002, suscrito por S. G. Defensa Nacional – CTAR Arequipa, Area de Defensa Civil – CTAR Arequipa, Obras Públicas del Municipio Distrital de Cerro Colorado, Comité Provincial de Defensa Civil, Administración Técnica de Riego Chili del Ministerio de Agricultura y Comité Regional de Defensa Civil – CTAR Arequipa, en los cuales se detalla que el terreno mencionado en la cláusula segunda del presente documento presenta algunos sectores con topografía accidentada, se encuentra ubicado en medio de dos cauces de torrentera bastante pronunciados y profundos y cuenta con un suelo suelto y condiciones ambientales de fuertes vientos. Asimismo, **LA COMPRADORA** declara conocer y acepta el contenido del certificado PY/106/2003-SEAL de fecha 09 de junio de 2003 emitido por la Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S. A. – SEAL, en el cual se indica que deberá respetarse las áreas de influencia de la Servidumbre de la línea de 33 Kv, teniendo un ancho de 11 metros (5.5. m. a cada lado del eje), en los cuales los propietarios de los predios y viviendas no podrán construir obras de cualquier naturaleza ni efectuar y/o mantener plantaciones que superen las distancias mínimas de seguridad debajo de las líneas, ni en las zonas de influencia de los electroductos y en general no podrán realizar labores que perturben ó enerven el pleno ejercicio de la servidumbre constituida. En tal sentido **LA COMPRADORA** deberá adoptar las medidas de seguridad necesarias y realizar sistemas constructivos apropiados para la construcción de su vivienda que corresponda a la naturaleza del suelo y las condiciones ambientales de la zona; del mismo modo se comprometen a respetar las respectivas zonas de seguridad y fajas de servidumbre sobre la cual transcurre la línea de alta tensión de transmisión eléctrica. La imposibilidad de ejecutar cualquiera de las condiciones exigidas no podrá ser materia de reclamo en contra de **ENACE**, liberando a esta de cualquier responsabilidad al respecto.

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, dejándose constancia que no se venden las edificaciones existentes en el terreno, por no ser de 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.

A partir de la fecha de suscripción del presente documento **LA COMPRADORA** asume las acciones necesarias para tomar posesión de las áreas del terreno en las cuales se encuentran ubicadas las edificaciones señaladas en el numeral 1 del punto I de las condiciones específicas contempladas en el Anexo N° 1 de los requisitos y condiciones antes referidas y en consecuencia **LA COMPRADORA** se obliga a:

- Reconocer que el estanque de agua descrito en el numeral 1 del punto I de las mencionadas condiciones específicas, viene siendo utilizado para el aprovisionamiento de agua de la Habilitación Urbana Chachani I.
- Permitir el libre acceso para posibilitar la continuidad del aprovisionamiento de agua del estanque descrito en numeral 1 del punto I de las mencionadas condiciones específicas.
- Entregar a la entidad correspondiente el área donde se ubica el estanque antes referido como aporte reglamentario cuando se efectúe la habilitación urbana respectiva.
- Considerar el uso del estanque y el libre acceso a este como una servidumbre a título gratuito en tanto sea necesario el aprovisionamiento de agua.
- Reconocer que la presente limitación no excede el 10% del área de terreno por lo que no será necesario ajuste de valor alguno al precio del terreno señalado en el numeral 3 del punto I de las mencionadas condiciones específicas.

TERCERO: PRECIO

LA COMPRADORA adquiere el terreno por el precio de **US\$ 28 000.00 (Veintiocho mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América)**, monto de la Oferta Económica por ésta 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 ha sido cancelada, conforme a lo establecido en el artículo 4º de la Ley 28194, utilizando los siguientes Medios de Pago Bancarios: Cheque de Gerencia del Banco de Crédito N° 03831176 7 de fecha 8 de febrero de 2007 por un monto de US\$ 5 000.00 dólares de los Estados Unidos de América y Cheque de Gerencia del Banco N°de fecha de febrero de 2007 por un monto de US\$ 23 000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

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:

- d. El contrato por sí mismo.
- e. Oferta de **LA COMPRADORA**.
- f. Los Requisitos y Condiciones para el Acto de Venta Directa de Inmuebles celebrado el 9 de febrero de 2007 y anexos.

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