

CONTRATO DE COMPRA VENTA

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su registro de Escrituras Públicas una de **COMPRAVENTA** que celebran de una parte **Empresa Nacional de Edificaciones, ENACE en Liquidación**, a quien en adelante se le denominará **LA VENDEDORA**, con RUC N° 20100153913, con domicilio en Av. Oscar R. Benavides N° 3008, Cercado de Lima, debidamente representada por la Sra. Dora Ballester Ugarte, identificada con D.N.I. N° 10314108, y el Señor Danilo Munárriz Canales, identificado con D.N.I. N° 25480046, en sus calidades de Miembros de la Junta Liquidadora de **LA VENDEDORA**, designadas por R.S. N° 012-99-PE del 29 de enero de 1999, con poderes inscritos en la Partida N° 02007118 del Registro de Personas Jurídicas del Libro de Sociedades de Lima; y de la otra parte el señor Juan Eugenio Tocas Vásquez, identificado con D.N.I. N° 15425872, con domicilio en Mz. X" – Lt. 2 – Agrupamiento Pachacamac, Villa El Salvador, Lima, a quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO: SOBRE EL INMUEBLE

LA VENDEDORA es propietaria del terreno ubicado con frente a la calle Augusto Gutiérrez Mendoza – Mz X" – Lt. 16 – Agrupamiento Pachacamac, Parcela 3C – Grupo Residencial G, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, cuya área de terreno de 100.00 m², linderos y medidas perimétricas corren inscritas en el Código de Predio P03207777 del Registro Predial Urbano – Zonal Sur.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

Habiéndose declarado desierta la Subasta Pública llevada a cabo el día 20 de enero de 2004, se adjudicó en venta directa el inmueble al que hace referencia la cláusula anterior a **EL COMPRADOR**, quién presentó a **LA VENDEDORA** la oferta de compra del indicado predio, la cual forma parte integrante del presente contrato, ascendente a la suma de US\$ 405,00.

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

El terreno materia de la presente compraventa se encuentra ocupado por los señores Manuel Calizaya Paricahua y Susana Arriola Atuncar, contra quienes ENACE en Liquidación interpuso ante el 55° Juzgado Civil de Lima, una acción judicial de desalojo; siendo de pleno conocimiento de **EL COMPRADOR** el estado procesal de la causa y por tanto éste asume a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato la Sucesión Procesal del mismo, aceptando que ENACE queda eximida de prestar el saneamiento por evicción que pudiera resultar de los mismos al amparo del inciso 4 del artículo 1500 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

El inmueble se vende en la condición de "como está", motivo por el cual, al conocer a cabalidad **EL COMPRADOR** el estado de conservación y situación técnico – legal del inmueble, y habiendo realizado su propia apreciación del bien materia de compra, no se aceptarán reclamos por los indicados conceptos, ni por cualquier otra circunstancia o aspecto, ni ajustes de valor. En este sentido, las partes estipulan de conformidad con el artículo 1489 del Código Civil que, **LA VENDEDORA** queda eximida de prestar el saneamiento por evicción, renunciando expresamente **EL COMPRADOR**, a exigir la devolución total o parcial del pago efectuado.

Asimismo, las partes declaran que la venta del inmueble se realiza "ad corpus". No obstante ello, las partes 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.

TERCERO: PRECIO

EL COMPRADOR adquiere el inmueble por el precio de US\$ 405,00 (Cuatrocientos cinco y 00/100 Dólares Americanos), monto de su Oferta Económica. Dicho monto ha sido pagado íntegramente a

entera satisfacción de **LA VENDEDORA**. La prestación a cargo de **EL COMPRADOR** no ha sido cancelada utilizando Medio de Pago debido a que el precio total de venta no alcanza el monto establecido en el artículo 4° 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

Serán 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 (treinta) 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, para que el mismo tenga efecto y validez legal, deberá comunicarse a la otra parte por escrito con cargo de constancia de recepción, y a la mayor brevedad posible.

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

SEXTO: JURISDICCION

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 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 la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.

Lima, 28 de abril de 2004