

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 **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 **EFRAIN PABLO MUÑOZ ALMONACID**, soltero, identificado con D.N.I. N° 10362580, con domicilio en Av. Jorge Basadre N° 222 - San Juan de Lurigancho, 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 **Mz. B4, Lote 4**, Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector I, Segunda Etapa, Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización en la Partida N° **P02093457** del Registro de Predios.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

Por el presente contrato, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a **EL COMPRADOR**, el terreno 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-corporis”, conforme a lo establecido en las bases de la Subasta de fecha 15 de agosto de 2005, quedando eximida ENACE de prestar el saneamiento por evicción de conformidad con el 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 terreno materia de la presente compraventa se encuentra ocupado por el señor Manuel Sánchez Villa, contra quien la empresa ha iniciado una acción judicial de reivindicación, Exp. N° 131-2004 1° Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho; 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, efectuándose la presente compraventa al amparo del Art. 1409 - Inc. 2 del Código Civil. Queda establecido que **EL COMPRADOR** asumirá por cuenta propia las acciones que considere 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 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 de 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 **S/. 8 010.00 (Ocho mil diez y 00/100 nuevos soles)**, 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.

Parte de la prestación a cargo de **EL COMPRADOR** no ha sido cancelada utilizando los 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: 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 **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.

SÉPTIMO: 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 del Cercado 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