

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 en la Ficha N° 267-A del Registro de Personas Jurídicas (Poderes Especiales) de los Registros Públicos de Arequipa; y de la otra parte don **RAFAEL JUAN ZAPANA ZARATE**, soltero, identificado con D.N.I. N° 29691186, con domicilio en Urb. Hoyos Rubio H-24, Alto Selva Alegre - Arequipa, 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. El, Lote 29, Zona A**, del Agrupamiento de Familias Villa Confraternidad – Alto Independencia, ubicado en el distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización en la Partida N° **P06213026** del Registro de Predios.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

En Acto Público de Venta Directa llevado a cabo el 22 de agosto de 2006, se adjudicó el inmueble al que hace referencia la cláusula anterior a **EL COMPRADOR**, 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 **EL COMPRADOR**, el inmueble descrito en la cláusula primera.

EL COMPRADOR declara conocer a cabalidad el estado físico 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”, 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 COMPRADOR declara conocer cabalmente y acepta el contenido del Informe Multisectorial N° 014-2002-CTAR/ST-GRPPDI-SGDN de fecha 10 de enero de 2002, suscrito por la Dirección Regional de Defensa Civil, S. G. Defensa Nacional – CTAR Arequipa, la Municipalidad Provincial de Arequipa y el Comité Regional de Defensa Civil – CTAR Arequipa y los Informes N° 015-2003-JALV de fecha 12 de junio de 2003, N° 016-2003-JALV de fecha 23 de junio de 2003 y N° 025.2004-JALV de fecha 03 de junio de 2004, emitidos por COFOPRI, 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. **EL COMPRADOR** se compromete conjuntamente con los demás compradores (poseedores), a respetar las respectivas zonas de seguridad y fajas de servidumbre donde transcurren las líneas de alta tensión de transmisión eléctrica, efectuar las obras complementarias necesarias para prevenir inundaciones de agua de escorrentía pluvial, respetar las zonas de alto riesgo no habilitadas para vivienda, realizar sistemas constructivos apropiados para la edificación de su vivienda, con un diseño sísmico resistente y en general asumen total responsabilidad a su riesgo y costo respecto a las áreas de seguridad, franjas de servidumbre, zonas de riesgo y características particulares del terreno que puedan de alguna manera afectar su integridad física y su propiedad. La Imposibilidad de ejecutar cualquiera de las condiciones exigidas no podrá ser materia de reclamo en contra de ENACE, liberando a ésta 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, mas no las edificaciones que pudieran existir en el mismo por no ser propiedad de ENACE. No obstante ello, las partes hacen renuncia expresa a cualquier reclamación con 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\$ 60.00 (Sesenta y 00/100 Dólares Americanos)**, 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** 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 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

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 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