

ENACE

EN LIQUIDACIÓN

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 Ballester Ugarte**, identificada con DNI N° 10314108 y don **Danilo Munárriz Canales**, identificado con DNI N° 25480046, en su calidad de miembros de la Junta Liquidadora de **LA VENDEDORA**, designados por R.S. N° 012-99-PE de fecha 31 de enero de 1999, con poderes inscritos en la Partida N° 02007118 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; y de la otra parte don **ELMER MATEO AYALA**, soltero, identificado con DNI. N° 09428341 y doña **ISABELA ASUNCIONA SALAZAR MALLQUE**, soltera, identificada con DNI. N° 41816272, ambos con domicilio en el predio materia del presente contrato, a quienes en adelante se les denominará **LOS COMPRADORES**, con la intervención de don **ROSAS GRANADOS POCOY**, soltero, identificado con D.N.I. N° 06691569, con domicilio en la Av. Angélica Gamarra 601 – Los Olivos, a quien se le denominará **EL CEDENTE**; de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO: ANTECEDENTES:

- 1.1 **LA VENDEDORA** es propietaria del inmueble constituido por un terreno ubicado en la Mz. F11, Lote 1, del Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector III, 6ta. y 7ma. Etapa, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización inscrita en la Partida N° P02084584 del Registro de Predios.
- 1.2 Mediante Subasta Pública de fecha 10 de mayo de 2005, **LA VENDEDORA** le adjudicó el lote de terreno materia del presente contrato a **EL CEDENTE**, en la suma de US\$870 Dólares Americanos, habiendo entregado **EL CEDENTE** a **LA VENDEDORA** en calidad de garantía de seriedad de oferta la suma de US\$261 dólares americanos, monto que se consideraría como parte del precio de venta al momento de realizarse la cancelación.
- 1.3 Mediante Carta de fecha 12 de mayo del 2005, el señor **ELMER MATEO AYALA**, comunicó a **LA VENDEDORA** que **EL CEDENTE** le había transferido a **LOS COMPRADORES** sus derechos de adjudicación del terreno mencionado en el numeral 1.1 precedente, mediante documento privado con firma legalizada ante Notario Dr. Juan Landi Grillo, el mismo que usted señor Notario, se servirá insertar.
- 1.4 Mediante Carta N° 1188-2005-JL-ENACE de fecha 23 de mayo del 2005, **LA VENDEDORA** comunicó a **LOS COMPRADORES** que autorizaba la cesión de los derechos de adjudicación del terreno mencionado en el numeral 1.1 precedente.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

Por el presente contrato, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a **LOS COMPRADORES**, el terreno descrito en el numeral 1.1 de la cláusula primera.

LOS COMPRADORES declaran 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 el numeral 6.3 de las bases de la Subasta de fecha 10 de mayo 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 **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES**, habiendo iniciado la empresa una acción judicial de desalojo en su contra, Exp. N° 444-2003 1º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho; siendo de pleno conocimiento de **LOS COMPRADORES** 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

ENACE

EN LIQUIDACIÓN

del Código Civil. Queda establecido que **LOS COMPRADORES** asumirán 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 **LOS COMPRADORES** renuncian a realizar cualquier reclamación por la existencia de cualquier obligación generada por estos servicios.

CUARTO: PRECIO

LOS COMPRADORES adquieren el terreno por el precio de US\$870.00 (Ochocientos Setenta y 00/100 Dólares Americanos), monto de la Oferta Económica presentada por **EL CEDENTE**. Dicho monto ha sido pagado íntegramente a la suscripción del presente instrumento, habiendo cancelado **LOS COMPRADORES** el saldo pendiente de pago a entera satisfacción de **LA VENDEDORA**, sin más constancia que las firmas que aparecen en este contrato. El precio de venta antes referido fue cancelado mediante Boleta de Venta N° 001-0145703.

La prestación a cargo de **LOS COMPRADORES** 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 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.

QUINTO: INTERPRETACION 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 don Rosas Granados Pocoy.
- c. Las circulares.
- d. Las Bases de la Subasta Pública.

SEXTO: GASTOS

Será de cuenta de **LOS COMPRADORES** 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.

SÉTIMO: 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 hecha al anterior domicilio se entenderá válidamente efectuada y surtirá plenos efectos legales.

OCTAVO: 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.

NOVENO: RATIFICACIÓN DE CESION

ENACE

EN LIQUIDACIÓN

Interviene en el presente acto **EL CEDENTE** a fin de ratificar el acto de cesión contenido en el documento privado con firma legalizada ante Notario Dr. Juan Landi Grillo, mencionado en el numeral 1.3 de la Cláusula Primera, declarando su conformidad respecto de la compraventa materia de este contrato.

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