

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 de la otra parte doña **TOMASA ESPINOZA HUINCHO**, soltera, identificada con D.N.I. N° 10577855, con domicilio en el inmueble materia de compraventa, a quien en adelante se denominará **LA COMPRADORA**, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO: SOBRE EL INMUEBLE

LA VENDEDORA es propietaria de un terreno ubicado en la Mz. Q17, Lote 11, del Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector III, 4° y 5° 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° P02089709 del Registro de Predios.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

Habiéndose declarado desierta la Subasta Pública llevada a cabo el día 10 de mayo de 2005, se adjudicó en venta directa el lote de terreno al que hace referencia la cláusula anterior a **LA COMPRADORA**, 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 **LA COMPRADORA**, el terreno descrito en la cláusula primera.

LA COMPRADORA 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-corpus", quedando eximida ENACE de prestar el saneamiento por evicción de conformidad con el inciso 4 del artículo 1500 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.

El terreno materia de la presente compraventa se encuentra ocupado por los señores Efraín Huamán Tapara y Tomasa Espinoza Huincho, contra quienes la empresa ha iniciado una acción judicial de desalojo, Exp. N° 603-2003 1° Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho; siendo de pleno conocimiento de **LA COMPRADORA** el estado procesal de la causa y por tanto ésta 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 **LA COMPRADORA** 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 materia de esta transferencia ni han sido autorizadas ni contratadas por LA VENDEDORA; en tal sentido LA COMPRADORA renuncia a realizar cualquier reclamación por la existencia de cualquier obligación generada por estos servicios.

TERCERO: PRECIO

LA COMPRADORA adquieren el terreno por el precio de US\$ 370.00 (Trescientos setenta y 00/100 dólares americanos), monto de la Oferta Económica por ésta presentada. Dicho monto está pagado íntegramente a la suscripción del presente instrumento, a entera satisfacción de LA VENDEDORA, sin más constancia que las firmas que aparecen en este contrato.

La prestación a cargo de LA COMPRADORA 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.

CUARTO: 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.

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 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