

CONTRATO DE COMPRA VENTA

Conste por el presente documento el contrato 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. Oscar R. Benavides (ex – Colonial) N° 3008, Cercado de Lima, debidamente representada por doña **Dora 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**, 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 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 **ESTEBAN APAZA CHINO**, soltero, identificado con D.N.I. N° 29481970, con domicilio en el predio materia del presente contrato, 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. R, Lote 2, de la Habilitación Urbana Chachani I, ubicado en el distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización inscrita en el Código de Predio N° P11032300 del Registro de Predios.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

Habiéndose declarado desierta la Subasta Pública llevada a cabo el día 21 de enero de 2005, se adjudicó en venta directa 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 lote de terreno descrito en la cláusula primera.

EL COMPRADOR declara conocer cabalmente y aceptar el contenido del informe Multisectorial N° 518-2002-CTAR/PE-SGDN de fecha 30 de diciembre de 2002, suscrito por S. G. Defensa Nacional – CTAR Arequipa, Area de Defensa Civil – CTAR Arequipa, Obras Públicas del Municipio Distrital de Cerro Colorado, Comité Provincial de Defensa Civil, Administración Técnica de Riego Chili del Ministerio de Agricultura y Comité Regional de Defensa Civil – CTAR Arequipa, 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. Asimismo, **EL COMPRADOR** declara conocer y aceptar el contenido del certificado PY/106/2003-SEAL de fecha 09 de junio de 2003 emitido por la Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S. A. – SEAL, en el cual se indica que deberá respetarse las áreas de influencia de la Servidumbre de la línea de 33 kV, teniendo un ancho de 11 metros (5.5. m. a cada lado del eje), en los cuales los propietarios de los predios y viviendas no podrán construir obras de cualquier naturaleza ni efectuar y/o mantener plantaciones que superen las distancias mínimas de seguridad debajo de las líneas, ni en las zonas de influencia de los electroductos y en general no podrán realizar labores que perturben ó enerven el pleno ejercicio de la servidumbre constituida. En tal sentido **EL COMPRADOR** deberá adoptar las medidas de seguridad necesarias y realizar sistemas constructivos apropiados para la construcción que corresponda a la naturaleza del suelo y las condiciones ambientales de la zona; del mismo modo se comprometen a respetar las respectivas zonas de seguridad y fajas de servidumbre sobre la cual transcurre la línea de alta tensión de transmisión eléctrica. La imposibilidad de ejecutar cualquiera de las condiciones exigidas no podrá ser materia de reclamo en contra de **ENACE**, liberando a esta de cualquier responsabilidad al respecto.

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, no se aceptarán reclamos por los indicados conceptos, ni por cualquier otra circunstancia o aspecto, ni ajustes de valor. En este sentido, **LA VENDEDORA** queda eximida de prestar el saneamiento por evicción, renunciando expresamente **EL COMPRADOR**, a exigir la devolución total o parcial del pago efectuado, conforme a lo establecido en el inciso 4 del artículo 1500 y el artículo 1497 del Código Civil.

Asimismo, las partes declaran que la venta del inmueble se realiza “ad corpus”, se deja constancia que no se venden las edificaciones rústicas existentes en el mismo. 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\$. 170.00 (Ciento Setenta y 00/100 Dólares Americanos). 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. El precio de venta antes referido fue cancelado mediante Boleta de Venta N° 091878.

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 registrales y otros que origine este contrato. Asimismo se deja constancia que conforme a la segunda disposición complementaria del Decreto Legislativo 149, los contratos de compraventa que celebre ENACE podrán formalizarse en documento privado con legalización notarial de firmas y serán inscritos por su simple mérito en el Registro de la Propiedad Inmueble Correspondiente.

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.

SÉXTO: 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.

Suscrito en Lima por Triplicado, en fecha

DORA EMMA BALLESTER UGARTE

MANUEL FELICIANO ADRIANZEN BARRETO