



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 **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 en la Ficha N° 267-A del Registro de Personas Jurídicas (Poderes Especiales) de los Registro Públicos de Arequipa; y de la otra parte don **FLORIAN ESPINOZA HUAMAN**, soltero, identificado con D.N.I. N° 21086616, 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. V, Lote 1, Zona B, de Agrupamiento de Familias Villa Confraternidad, ubicado en el distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización inscrita en el Código de Predio N° P06213923 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 inmueble descrito en la cláusula primera.

- (a) El adjudicatario declara conocer a cabalidad el estado de conservación y situación técnico-legal del inmueble, 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 inmueble en la condición de "cómo está" y "ad-corporis", conforme a lo establecido en el numeral 6.3 de las bases, 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.
- (b) **EL COMPRADOR** declara conocer cabalmente y aceptan el contenido del Informe Multisectorial N° 014-2002-CTAR/ST-GRPPDI-SGDN de fecha 10 de enero del 2002, suscrito por la Dirección Regional de Defensa Civil - 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 del 2003, N° 016-2003-JALV de fecha 23 de julio 2003 y N° 025-2004-JALV de fecha 03 de junio del 2004, emitidos por COFOPRI, en los cuales se detalla que el terreno mencionado en la cláusula primera del presente documento presenta una topografía accidentada con suelos de características y composición particular por ser parte de zona volcánica y tiene zonas en las cuales se presentan factores de riesgo constituídos por la existencia de un cauce de torrenta principal y otros cuatro de menor influencia, áreas de servidumbre de electroductos de alta tensión, existencia de pendientes demasiado pronunciadas y en suelos poco competentes lo que genera peligro de inestabilidad y de posibles deslizamientos, peligro de caídas de rocas por derrumbes, riesgo volcánico potencial por la cercanía al cono volcánico del Misti (7 Km.) y presencia de peligro sísmico. En tal sentido, **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 por aguas de escorrentía pluvial, respetar las zonas de alto riesgo no habilitadas para vivienda, realizar sistemas constructivos apropiados para la construcción de su vivienda, con un diseño sismo 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.
- c) El inmueble se encuentra libre de gravámenes.



TERCERO: PRECIO

EL COMPRADOR adquiere el inmueble por el precio de **US\$1,730.00** (Mil Setecientos Treinta y 00/100 Dólares Americanos), monto de la Oferta Económica por él 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. El precio de venta antes referido ha sido cancelada mediante Depósitos N° 93 por un importe de US\$200.00 y N° 35 por un importe de US\$1,530.00 en la Cuenta de Ahorros N° 192-12939714-1-16 de KOLKANDINA por encargo de ENACE en el Banco de Crédito del Perú, de conformidad a lo establecido en la Ley 28194 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 047-2004-EF.

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: 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 **EL COMPRADOR**.
- c. Las circulares.
- d. Las Bases de la Subasta Pública.

QUINTO: GASTOS Y LEGALIZACION DE FIRMAS

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.

SEXTO: 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.

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.

Suscrito en Lima por Triplicado, en fecha