

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 **PERUANA DE PETRÓLEO S.R.L.**, con RUC. N° 20100132754, con domicilio en Av. República de Panamá N° 3542 – San Isidro, representada por don **Marco Mirko Brazzoduro Tabusso**, identificado con DNI. N° 09302426 y don **Gustavo Antonio Gómez Sánchez Alva**, identificado con DNI. N° 08225847, ambos con poderes inscritos en el asiento C00016 de la Partida N° 11683867 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, 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 inmueble denominado **Parcela A** ubicado a la **altura del Km. 08 de la Carretera Callao - Ventanilla**, Distrito Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, con un área ascendente a 910,713.81m², linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización en la Partida N° **70098511** del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao.

LA COMPRADORA participó en el Proceso de Subasta Pública de Bienes Inmuebles (Ventanilla – Callao) de fecha 19 de setiembre de 2006, obteniendo la Buena Pro por el inmueble descrito en la cláusula primera, al haber realizado la mejor oferta económica la cual ascendió a la suma de US \$.650,100.00 (Seiscientos cincuenta mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) según Certificado de Adjudicación de fecha 19 de setiembre de 2006.

Adicionalmente, **LA COMPRADORA** cumplió con cancelar la suma de dinero ascendente a US \$ 55,000.00 (Cincuenta y cinco mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) mediante Cheque de Gerencia del Banco Continental N° 00002255 8 de fecha 18 de setiembre de 2006 y la suma de dinero ascendente a US \$ 75,020.00 (Setenta y cinco mil veinte con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) mediante Cheque de Gerencia del Banco Continental N° 00003746 5 de fecha 3 de octubre de 2006, con lo cual **LA COMPRADORA** ha cumplido con realizar los pagos requeridos en las Bases para la Subasta Pública de Bienes Inmuebles.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

Por el presente contrato, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a **LA COMPRADORA**, el inmueble descrito en la cláusula primera.

LA COMPRADORA 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 terreno en la condición de “cómo está” y “ad-corporis”, conforme a lo establecido en las bases de la Subasta de fecha 19 de setiembre de 2006 y las Circulares 001-2006, 002-2006, 003-2006 y 004-2006, que fueran debidamente notificadas a **LA COMPRADORA**, quedando eximida **LA VENDEDORA** 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 **LA VENDEDORA** de la contraprestación recibida. La venta de igual forma se realiza según las condiciones establecidas en el Certificado de Adjudicación de fecha 19 de setiembre de 2006.

El inmueble se encuentra libre de gravámenes, sin embargo **LA COMPRADORA** deberá respetar el área de 5,326.87 m² constituida como servidumbre de paso que permite el acceso a las parcelas N y T y a la extensión del terreno del área remanente de la Parcela A, que comprende:

- Por el Norte: Limita con terrenos de la Parcela “A”, “N” y “T” con una línea quebrada de diecinueve tramos : A1-B1 con 10.12ml.; B1-C1 con 34.76ml.; C1-D1 con 9.88ml.; D1-E1 con 64.34ml.; E1-F1 con 3.72ml.; F1-G1 con 3.52ml.; G1-H1 con 3.74ml.; H1-I1 con 55.77ml.; I1-J1 con 31.11ml.; J1-K1 con 7.34ml.; K1-L1 con 7.16ml.;L1-M1 con 7.52ml.;M1-N1 con 33.54ml.; N1-O1 con 2.65ml.; O1-P1 con 3.54ml.; P1-Q1 con 2.91 ml.; Q1-R1 con 2.81 ml.; R1-A con 3.19 ml.; A-B con 221.41ml.
- Por el Este.- Limita con la carretera a Ventanilla con una línea recta de un tramo: B-C con 10.00ml.
- Por el Sur.- Limita con la Parcela “A”, con una línea quebrada de quince tramos: C-D con 220.86 ml.; D-E con 32.62ml.; E-F con 4.98ml.; F-G con 5.03ml.; G-H con 4.93ml.; H-I con 27.99ml.; I-J con 8.26ml.; J-K con 53.81ml.; K-L con 7.52ml.;L-M con 7.17ml.;M-N con 6.67ml.; N-O con 5.97ml.; O-P con 65.60ml.; P-Q con 12.48 ml.; Q-R con 44.32 ml.
- Por el Oeste.- Limita con la Parcela “A”, con una línea quebrada de nueve tramos: R-S con 4.05ml.; S-T con 4.08ml.; T-U con 3.87ml.; U-V con 3.81ml.; V-W con 4.01ml.; W-X con 4.46ml.; X-Y con 3.40ml.; Y-Z con 3.87ml.; Z-A1 con 8.19ml.

La referida servidumbre de paso obra inscrita en la Partida N° 70098511, Asiento D0001, del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao.

Asimismo, las partes declaran que la venta del inmueble se realiza “ad corpus” y comprende únicamente éste, con sus usos, costumbres y todo por cuanto de hecho y por derecho le corresponde. 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.

Conforme lo estipulado en las Bases para la Subasta Pública de Bienes Inmuebles – Anexo N° 1 Condiciones Específicas, así como, en la Circular N° 002-2006 y N° 003-2006 que formaron parte del proceso de subasta, es de conocimiento de **LA COMPRADORA** lo siguiente:

En el inmueble que se vende existe un título de concesión minera metálica a nombre del Sr. José Antonio Romaña Aedo, otorgada mediante Resolución Jefatural N° 02234-2005-INACC/J del 25/05/2005, denominada TERRANOVA I, concesión que se encuentra superpuesta sobre un área de 468,742.75 m². El Art. 10 del D. S. N° 014-92-EM – Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería, señala que la concesión minera otorga a su titular un derecho real y el Art. 9 de la misma norma, dice que la concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde está ubicada, por tanto el Señor Romaña cuenta con título de concesionario minero, más no tiene a la fecha autorización de exploración ni explotación, por cuanto de conformidad con el segundo párrafo del Art. 2° del D. S. N° 038-98-EM – Reglamento Ambiental para las Actividades de Exploración Minera y el Art. 5 (numerales 5.1 y 5.2) de la Ley 27015 modificada por la Ley 27560; y el Art. 25 del D. S. N° 046-2001-EM – Reglamento de Seguridad e Higiene Minera, para iniciar, o reiniciar actividades mineras (exploración y/o explotación) debe contar con un documento expedido por el propietario para el uso del terreno de propiedad privada en el que se realizará la exploración y/o explotación, así como entre otros requisitos, con el Estudio de Impacto Ambiental.

LA VENDEDORA, no ha otorgado al Señor Romaña autorización alguna para la exploración y/o explotación de la concesión minera que le ha sido otorgada en el terreno de su propiedad. Esta inmediatamente tomó conocimiento de este irregular hecho interpuso recurso administrativo impugnatorio contra la Resolución Jefatural N° 02234-2005-INACC/J ante el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero; también se ha procedido a denunciarlo ante el Ministerio de Energía y Minas, Dirección General de Minería, INACC y PNP – Seguridad el Estado, al haber iniciado la explotación de sustancias no metálicas en el terreno, no teniendo título ni autorización

de explotación para ello. **LA COMPRADORA** asume la sucesión y resultado de las acciones realizadas.

También se tiene presente que en el inmueble existen las siguientes ocupaciones:

- a) 3,390.00 m2. = (0.37% del área total del terreno) por una granja de animales (perros).
- b) 18.15 m2. = (0.002% del área total del terreno) por un tanque de agua o reservorio.
- c) 23.43 m2. = (0.003% del área total del terreno) por dos tanques de agua de forma circular.

LA COMPRADORA asume a partir de la fecha de suscripción del contrato, las acciones necesarias tanto para la sucesión procesal como para ejercer sus derechos respecto de las ocupaciones a que se refieren los párrafos anteriores y/o la reivindicación de las áreas e infraestructura arriba señaladas.

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 adquiere el terreno por el precio de **US \$ 650,100.00 (Seiscientos cincuenta mil cien y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)**, monto de la Oferta Económica por ésta 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 **LA COMPRADORA** ha sido cancelada, conforme a lo establecido en el artículo 4º de la Ley 28194, utilizando los siguientes Medios de Pago Bancarios: Cheque de Gerencia del Banco Continental N° 00002255 8 de fecha 18 de setiembre de 2006 por un monto de US \$ 55,000.00 (Cincuenta y cinco mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América); Cheque de Gerencia del Banco Continental N° 00003746 5 de fecha 3 de octubre de 2006 por un monto de US \$ 75,020.00 (Setenta y cinco mil con veinte y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) y Cheque de Gerencia del Banco Continental N° 000012849 de fecha 15 de enero de 2007 por un monto de US \$ 520,080.00 (Quinientos veinte mil ochenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

La **VENDEDORA** declara que los citados cheques de gerencia producen efecto cancelatorio y que en cualquier caso renuncia a la correspondiente Hipoteca legal.

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: INTERPRETACIÓN 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 **LA COMPRADORA**.
- c. Las circulares.
- d. Las Bases de la Subasta Pública realizada el 19/09/06.
- e. Certificado de Adjudicación de fecha 19 de setiembre de 2006

QUINTO: 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.

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: 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 16 de Enero de 2007.