

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **COMPRA VENTA DE INMUEBLES, VIA TRANSACCION EXTRA JUDICIAL** que celebran de una parte **Empresa Nacional de Edificaciones - ENACE en Liquidación**, con RUC N° 20100153913, inscrita en la Ficha N°37824 del Registro Mercantil de Lima, debidamente representada por la Sra. Alida Chang Luzula, identificada con D.N.I. N°06040834 y la Sra. Dora Ballester Ugarte, identificada con D.N.I. N°10314108, en sus calidades de Presidenta y Miembro de la Junta Liquidadora de ENACE, respectivamente, designadas por R.S. N° 012-99-PE publicada con fecha 30.01.99, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida N° 02007118 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio en Av. Oscar R. Benavides N° 3008, Lima y a quien en adelante se denominará **ENACE**, y de la otra parte la **Empresa Nacional Pesquera S.A. en Liquidación - PESCA PERU**, con RUC N° 20100032962 con domicilio en Av. Oscar R. Benavides N° 3008, Lima, debidamente representada por el Sr. Manuel Feliciano Adrianzén Barreto identificado con D.N.I. N° 40006148 y por el señor Danilo Munarriz Canales identificado con DNI N° 25480046 en sus calidades de miembros de la Junta Liquidadora, nombrados por R.S. N° 268-2002-EF y 012-99-PE, respectivamente, con Poder inscrito en el As. C00025 y C-00010 de la Partida Electrónica N°11014917 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quien en adelante se denominará **PESCA PERU**, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: DE LOS CONTRATANTES

ENACE

Por Resolución Suprema N°056-98-TR se incluyó a la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE en el proceso de promoción de la inversión privada y luego, mediante Resolución Suprema N° 085-98-TR se estableció como modalidad para llevar adelante el proceso, la mencionada en el literal d) del artículo 2 del Decreto Legislativo N° 674, esto es su disolución y liquidación, nombrándose a la Junta Liquidadora correspondiente.

La Junta General de Accionistas, en Sesión de fecha 16 de Octubre de 1998, ratificó la disolución y liquidación de la empresa, así como la designación de su Junta Liquidadora, lo cual se encuentra inscrito en la Partida N°02007118 del Registro de Personas Jurídicas del Libro de Sociedades de Lima.

Posteriormente, mediante Resoluciones Supremas N° 012–99–PE, 013-2001-EF, 029-2001-EF y 268-2002-EF se designó a los nuevos miembros de la Junta Liquidadora de ENACE, cuyos poderes se encuentran inscritos en la partida N° 02007118 ya citada.

PESCA PERU

Por Resoluciones Supremas N° 538–92–PCM y 206-93-PCM, se ratificó el Acuerdo adoptado por la Comisión de Promoción de la Inversión Privada por el cual se incluyó a la Empresa Nacional Pesquera S.A. - PESCA PERU en el proceso de Promoción de la Inversión Privada aprobándose el plan de promoción a que se refiere el numeral 3 del artículo 4° del Decreto Legislativo 674.

Por Resolución Suprema N°036 – 98 – TR publicada con fecha 21 de Agosto de 1998, se ratificó el acuerdo adoptado por la Comisión de Promoción de la Inversión Privada - COPRI, conforme al cual se modificó la modalidad para llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada en la Empresa Nacional Pesquera S.A. – PESCA – PERU, estableciéndose que la misma es la mencionada en el literal d) del Artículo 2° del Decreto Legislativo N°674.

La Junta General de Accionistas, en Sesión de fecha 03 de setiembre de 1998, ratificó la disolución y liquidación de la empresa así como la designación de su Junta Liquidadora.

Por Resoluciones Supremas N° 012–99–PE, 013-2001-EF, 029-2001-EF y 268-2002-EF, se designó a los nuevos miembros de la Junta Liquidadora, inscribiéndose la representación de la Empresa Nacional Pesquera S.A. en Liquidación, PESCA PERU, en la Partida Electrónica N°11014917 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

SEGUNDA: DE LOS ANTECEDENTES REGISTRALES DE LOS INMUEBLES, SU DESCRIPCION Y AUTORIZACIÓN DE PROINVERSIÓN

DEL DOMINIO DE ENACE

- a. La Corporación Nacional de la Vivienda inscribió en primera de dominio un área de 261 hectáreas 8,220 m² de terrenos eriazos ubicados al sur del puerto de Chimbote, provincia del Santa,

- departamento de Ancash, conforme se desprende del asiento 1, fojas 425 del Tomo 17 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote, con fecha **18 de enero de 1963**.
- b. Por Decreto Ley N° 14390 del 31 de enero de 1963, el patrimonio de la Corporación Nacional de la Vivienda fue asumido por la Junta Nacional de la Vivienda.
 - c. Del terreno descrito en el literal a) la Junta Nacional de la Vivienda, independizó a su nombre la parcela de terreno eriazó signada con el número Dos del terreno denominado Gran Trapecio, ubicado en el Puerto de Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, según corre inscrito en el asiento 1, de fojas 137 del Tomo 25 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Chavín, con fecha 20 de setiembre de 1966.
 - d. La Junta Nacional de la Vivienda ejecutó obras de urbanización constituyéndose la Urbanización Industrial "Gran Trapecio", conformada por cinco manzanas, denominadas A, B, C, D y E cuyas áreas fueron rectificadas posteriormente. Así corre inscrito en el asiento 2, fojas 138 del Tomo 25 del Registro de Propiedad Inmueble de la Región Chavín y asiento 3, fojas 331 del Tomo 29 del referido registro, respectivamente.
 - e. Con fecha 18 de julio de 1978, se inscribió el dominio del inmueble a favor de la Empresa de Administración de Inmuebles del Perú - EMADI PERU, según corre inscrito en el asiento 4 de fojas 338 del Tomo 29, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Región Chavín.
 - f. El dominio que sobre las manzanas A, B, C, D y E inscribió EMADI PERU, fue transferido a la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE por haber asumido el activo y pasivo de la EX - EMADI PERU, en virtud del Decreto Legislativo N° 149.
 - g. En tal sentido, ENACE tiene inscrito el dominio de los Lotes de terreno No. 4, 5, 14 y 15 que forman parte de la Manzana A, Lotización Industrial Gran Trapecio del distrito de Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, en el Asiento 7 de Fojas 340 del Tomo 29 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Región Chavín y trasladados todos los antecedentes registrales a la Partida Electrónica N° 02001933 del Registro de la Propiedad Inmueble Región Chavín.

DEL DOMINIO DE PESCA PERU

- a. PESCA PERU inscribió con fecha **16 de diciembre de 1980** y en primera de dominio, la propiedad de una extensión de terreno de 72,615.00 m², situado en la Zona Industrial Gran Trapecio del Puerto de Chimbote, capital de la Provincia del Santa - Ancash, dentro de los cuales se encuentran los lotes 4,5,14 y 15 de la Manzana A, de la Lotización Industrial el Gran Trapecio.
Dicha inscripción, PESCA PERU la realizó en aplicación del Decreto Ley 20000 que dispuso la expropiación a favor del Estado de las acciones emitidas por las empresas que extraen y transforman la anchoveta en harina y aceite, comprendiéndose en dicha expropiación los bienes muebles e inmuebles de propiedad de terceros en posesión de las empresas referidas, entre las cuales se encontraba la ex empresa Neptuno S.A (inmueble denominado por PESCA PERU Unidad No Operativa N° 1313) y el Decreto Supremo N° 014-75-PE, referido a que los bienes provenientes de las empresas pesqueras cuyas acciones fueron expropiadas sean entregadas a favor de PESCA PERU. En este sentido, el dominio de PESCA PERU obra inscrito en el asiento 1 de fojas 145 del Tomo 98, que continúa en fojas 118 y siguientes del Tomo 206 y trasladado a la Ficha N° 14292 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Región Chavín.
- b. PESCA PERU, efectuó una aclaración de área en el sentido, que ésta debía ser de 73,147.90 m², constituido por seis lotes denominados 1,3,4,5,6,7, según consta en el asiento 1-B de la Ficha 14292 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Región Chavín, que posteriormente fueron independizados y trasladados a las Fichas N° 22103-A, 22104-A, 22105-A, 22106-A, 22107-A, 22108-A, del mencionado Registro, respectivamente.
- c. PESCA PERU subdividió el Lote 1, inscrito en la Ficha 22103-A, en dos sub lotes, denominados Sub Lote 1-A y Sub Lote 1-B, conforme obra inscrito en las Partidas Electrónicas N° 02001269 y 11005093, respectivamente del Registro de Propiedad Inmueble de la oficina Registral Región Chavín.
- d. PESCA PERU subdividió el Lote denominado por ella como Lote 5, inscrito en la Ficha 22106-A, en dos sub lotes, denominados Sub Lote 5-A y Sub Lote 5-B, conforme obra inscrito en las Partidas Electrónicas N° 02001272 y 11005099, respectivamente del Registro de Propiedad Inmueble de la oficina Registral Región Chavín.
- e. PESCA PERU inscribió la declaratoria de fábrica de las edificaciones realizadas en dichos lotes así como su ampliación y modificación, según consta de los asiento 5, fojas 118, del Tomo 206 y Asiento 2-B de la Ficha 14292 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Región Chavín.
- f. Cabe precisar que el terreno constituido por los lotes denominados 4, 5, 14 y 15 de la manzana A de la Lotización Industrial el Gran Trapecio – Chimbote, inscritos como propiedad de ENACE en el As. 7 de Fojas 340 del Tomo 29 del Registro de Propiedad Inmueble de la Región Chavín, que son

materia de la presente Transacción, se encuentra también inscrito por PESCA PERU, a su favor, como Lote 5-A de la misma manzana, en la Partida N° 02001272 del Registro antes mencionado.

- g. En tal sentido, se precisa que el área de terreno que ocupan los lotes 4,5,14 y 15 de la Manzana A de la Lotización Industrial el Gran Trapecio – Chimbote, cuyo dominio tiene ENACE, por haber asumido en virtud al D.L. N° 149 , el activo y el pasivo de EMADIPERU (titular inscrito en el As. 4 de fojas 338, tomo 29 desde el año 1978) y por tanto efectuó su inscripción en el asiento 7 de fojas 340 del Tomo 29 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Chavín, es el mismo que PESCA PERU tiene inscrito como Sub Lote 5 –A , en la Partida N° 02001272 de dicho Registro.

DE LA DESCRIPCION

De acuerdo a lo expuesto en los párrafos precedentes, las partes precisan que:

- El área total de los cuatro Lotes de propiedad de ENACE es de 21,112m², distribuida de la siguiente forma:
Lote N° 4 con un área de 5,586.00m²
Lote N° 5 con un área de 5,486.00m²
Lote N° 14 con un área de 5,020.00m²
Lote N° 15 con un área de 5,020.00m²
Dichas áreas se encuentran encerradas entre los linderos y medidas perimétricas que corren inscritas en el As.3 de Fojas 331 del Tomo 29 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Región Chavín, en su favor.
- El área del Sub Lote 5-A, inscrito a nombre de PESCA PERU, es de 21,112.00m², encerrada entre los linderos y medidas perimétricas que corren inscritos en el asiento 00003 del rubro B de la Partida N° 02001272 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote.

AUTORIZACION DE PROINVERSIÓN

- Por acuerdo COPRI de Sesión de fecha 02.04.01 se autorizó a ENACE, al amparo de lo establecido por el Art. 20 del Decreto Legislativo N° 674, para efectuar la transferencia directa a PESCAPERU , de los cuatro terrenos descritos en el párrafo anterior, por un valor equivalente a la tercera parte del monto total que obtenga PESCAPERU por la venta de los Lotes 1,3,4,5,6 y 7 de la manzana A de la lotización industrial Gran Trapecio, Chimbote.
- Por Acuerdo adoptado en Sesión de fecha 03.10.03, el Consejo Directivo de PROINVERSION , aprobó la modificación del Acuerdo de fecha 02.04.01 en el sentido de **fijar el precio de la transferencia** de los lotes 4,5,14 y 15 de la manzana A de la Lotización Industrial Gran Trapecio, en la suma de US\$281, 512.00 de acuerdo al siguiente detalle:
 - Lote 4 con un área de 5,586.00 m², en la suma de US\$ 78,204.00
 - Lote 5 con un área de 5,486.00 m², en la suma de US\$ 76,804.00
 - Lote 14 con un área de 5,020.00 m² en la suma de US\$ 63,252.00
 - Lote 15 con un área de 5,020.00 m² en la suma de US\$ 63,252.00.
- Asimismo acordó mantener la vigencia del Acuerdo COPRI de fecha 02.04.01, en todo lo que no se encuentre modificado por dicho Acuerdo.

TERCERA: DEL CONFLICTO DE INTERESES

El artículo 2022 del Código Civil establece que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

En este sentido, advertidas las partes, de los antecedentes registrales de los lotes 4, 5, 14 y 15 de la Manzana A de la Lotización Industrial el Gran Trapecio - Chimbote, así como de los antecedentes registrales del Sub Lote 5-A de la misma Manzana y Lotización, se concluye que existe sobre el dominio de cada una de las partes duplicidad registral tanto a favor de ENACE como de PESCA PERU, por lo que resulta necesario resolver el conflicto de intereses de los contratantes, a efectos que:

1. PESCA PERU reconozca la propiedad de ENACE, respecto a los lotes 4,5,14 y 15 antes referidos, en virtud a que la inscripción de dominio de sus antecesores es más antigua que la de PESCA PERU.
2. PESCA PERU logre el saneamiento registral de su dominio, considerando que su inscripción es la menos antigua y en tal sentido le sea posible posteriormente realizar los lotes 4, 5, 14 y 15 de la Manzana A de la Lotización Industrial el Gran Trapecio – Chimbote, como uno de los fines de su liquidación.
3. Se evite un proceso judicial entre empresas del Estado en liquidación, sobre mejor derecho de propiedad, considerando que PESCA PERU no sólo cuenta con derecho de propiedad inscrito en

Registros Públicos sino que ha venido poseyendo los inmuebles materia de la presente transacción.

ENACE y PESCA PERU declaran que suscribieron un contrato de compra venta vía transacción extrajudicial, el cual fue elevado a Escritura Pública con fecha 27 de abril del 2001, por ante Notario Público de Lima Dr. Carlos Augusto Sotomayor Bernós, sin embargo dicha transferencia que no se inscribió registralmente en razón a no haberse determinado un precio cierto de venta, razón por la cual quedó resuelto de pleno de derecho, de conformidad con lo establecido por las partes en dicho contrato. En consideración a lo señalado en el párrafo anterior, ENACE y PESCA PERU suscriben el presente documento a fin de solucionar en forma definitiva el conflicto de intereses antes descrito, dejando constancia plena de la resolución del contrato antes mencionado.

CUARTA : OBJETO DE LA TRANSACCION

En este orden y en virtud al Acuerdo COPRI de fecha 02.04.01, precisado por Acuerdo de PROINVERSION de fecha 03.10.03, por el presente documento, ENACE conviene en dar en venta real y enajenación perpetua vía transacción extrajudicial a favor de PESCAPERU, los Lotes de terreno 4, 5, 14 y 15 de la Manzana A de la Lotización Industrial el Gran Trapecio - Chimbote, cuyas características, áreas linderos y medidas perimétricas corren inscritos en los asientos 1- 2 de fojas 137 a 140 del Tomo 25 que continúa en los asientos 3 a 7, de fojas 331 a 340, del Tomo 29, trasladada a la Partida Electrónica N° 02001933, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Región Chavín.

QUINTA: PRECIO DE VENTA

Considerando que la presente compra venta vía transacción extrajudicial permitirá a PESCA PERU el saneamiento registral del denominado por ella como Sub Lote 5-A de la Mazana A de la Lotización Industrial el Gran Trapecio – Chimbote, que obra inscrito a su favor en la Partida Electrónica N° 02001272 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Chavín, respecto del cual existe duplicidad registral con los lotes denominados por ENACE como 4,5,14 y 15 de la Manzana A de la Lotización Industrial el Gran Trapecio – Chimbote, cuyo dominio a su favor corre inscrito en el asiento 7, de fojas 340, del Tomo 29 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Chavín; las partes convienen expresamente en fijar el precio de venta de los lotes denominados por ENACE 4,5,14 y 15, en la suma total de US\$ 281,512.00, de acuerdo al siguiente detalle:

- Lote 4 con un área de 5,586.00 m², en la suma de US\$ 78,204.00
- Lote 5 con un área de 5,486.00 m², en la suma de US\$ 76,804.00
- Lote 14 con un área de 5,020.00 m² en la suma de US\$ 63,252.00
- Lote 15 con un área de 5,020.00 m² en la suma de US\$ 63,252.00.

SEXTA: OPORTUNIDAD Y FORMA DE PAGO

Las partes contratantes establecen de común acuerdo que el precio de venta, aprobado por PROINVERSION en su Sesión de fecha 03 de octubre del presente, será pagado en la oportunidad y forma siguiente:

- A la fecha de suscripción del presente, PESCAPERU cancela a ENACE la suma de US\$ 170,000.00 (ciento setenta mil y 00/100 dólares americanos) en efectivo, sin mas constancia que la suscripción del presente documento.
- El saldo del precio, que asciende a la suma de US\$ 111,512.00 (ciento once mil quinientos doce y 00/100 dólares americanos), será cancelado íntegramente como máximo el día 10 de febrero del 2004. Esta cifra estará sujeta a la aplicación de los intereses compensatorios los cuales deberán estar calculados en base a la tasa promedio activa en moneda extranjera (TAMEX), aplicable al día en que se efectúe el pago del saldo de precio y se computará desde la fecha de suscripción del presente.
- En caso de atraso en el pago del saldo adeudado, PESCAPERU incurrirá automáticamente en mora, por lo que se aplicará al saldo adeudado, (adicionalmente a los intereses compensatorios), una penalidad equivalente al 20% de la TAMEX.

Queda establecido por las partes que el saldo del precio adeudado constituye gasto de saneamiento de los inmuebles de PESCA PERU, y en esta medida se encuentra fuera del orden de prelación del pago de deudas de PESCAPERU.

SETIMA: DE LA CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA

Como garantía del pago del saldo del precio, PESCA PERU constituye primera y preferente hipoteca a favor de ENACE, hasta por la suma de US\$ 121,512.00 (ciento veinte y un mil quinientos doce y 00/100 dólares americanos) y su vigencia se extenderá hasta la cancelación del íntegro del saldo del precio adeudado, de conformidad con lo establecido en el Art.1107 del Código Civil, sobre el inmueble de su propiedad denominado Sub Lote 6, con un área de terreno de 5,173.41m² y un área construida de 263.77m², ubicado con frente a la Av. Costanera s/n. Sector Viviendas Funcionarios, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida Electrónica N° 11001626 del Registro de Propiedad Inmueble de Ilo.

En caso de ejecución de la referida garantía hipotecaria, las partes acuerdan valorizar el inmueble hipotecado en la suma de US\$ 152,400.00.

OCTAVA: RENUNCIA A LA HIPOTECA LEGAL

Habiéndose garantizado debidamente el saldo del precio adeudado con la garantía hipotecaria constituida conforme a los términos de la cláusula anterior, ENACE formula renuncia expresa a la constitución de la hipoteca legal sobre los lotes 4, 5, 14 y 15 de la manzana A de la Lotización Industrial el Gran Trapecio – Chimbote, que se transfieren por el presente, al amparo del artículo 1120 del Código Civil.

NOVENA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES

Ambas partes declaran que entre los inmuebles que se transfieren y el precio convenido, existe la más justa y perfecta equivalencia y que si alguna diferencia hubiere de más o de menos, que no es apreciada en estos momentos, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente, a cualquier acción o excepción tendiente a invalidar el presente contrato. Asimismo, se entiende que la transferencia de propiedad del inmueble se realiza ad-corporis. PESCAPERU reconoce que el inmueble está ocupado por terceros y por tanto libera a ENACE de cualquier responsabilidad.

DECIMA: ALCANCES DE LA TRANSFERENCIA

La transferencia de los lotes objeto del presente contrato se efectúa sin reserva ni limitación alguna, comprendiendo sus aires, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde.

UNDECIMA: DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Las partes contratantes reconocen y aceptan que los inmuebles materia de la presente transferencia no registran tributos pendientes de pago a la fecha, siendo de aplicación lo dispuesto por el Decreto Legislativo 776 y 782 en lo que correspondan.

DUODECIMA: DE LOS GRAVAMENES

ENACE declara que los Lotes de terreno que transfieren, en lo referente a su dominio se encuentran libres de toda carga , gravamen, medida judicial, extrajudicial o cautelar que pueda limitar o restringir su dominio.

PESCAPERU declara que sobre los inmuebles, materia del presente , existen los siguientes procesos: EJECUCIÓN DE LAUDO ARBITRAL interpuesto por PESCAPERU CHIMBOTE NORTE S.A. contra PESCAPERU, ante el 43 juzgado Civil de Lima.

ACCION DE AMPARO ante el 46 Juzgado Civil de Lima, planteada por PESCAPERU contra los árbitros con la finalidad que se declaren inaplicables la Resolución58 y siguientes, expedidas en discordia por los miembros del Tribunal Arbitral.

Por tal motivo ENACE no esta sujeto a la obligación de saneamiento, como consecuencia del resultado de estos procesos, formulando PESCAPERU renuncia expresa a solicitar la devolución del precio de venta pagado, de conformidad con lo establecido en los Arts. 1497 y 1500 del Código Civil.

DECIMO TERCERA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES.

Para todos los efectos del presente contrato, las partes señalan como sus domicilios los lugares indicados en la introducción del presente. Cualquier comunicación o notificación deberá ser cursada a dichos domicilios por escrito. La parte que efectúe cambio de domicilio deberá comunicárselo a la otra parte por escrito, surtiendo efecto el cambio de domicilio a partir de la recepción de esa comunicación.

DECIMO CUARTA : LEGISLACION APLICABLE.

La presente Transacción se regirá por la legislación peruana. En todo lo no previsto, se aplicará de manera supletoria el Código Civil, La Ley General de Sociedades, y en lo que resulte aplicable, la legislación vigente sobre la Actividad Empresarial del Estado y sobre la Promoción de la Inversión Privada en las Empresas del Estado.

DECIMO QUINTA: GASTOS.

Todos los gastos que el presente documento genere, incluido un testimonio para ENACE, serán de cuenta de PESCA PERU

En señal de conformidad con los términos y estipulaciones de este contrato, ambas partes suscriben el presente convenio, en la ciudad de Lima, a los 22 días del mes de diciembre del año 2003 .