



**Empresa Nacional de Ferrocarriles S.A.
en liquidación**

AV. PROLONGACIÓN
PEDRO MIOTTA N° 421
LIMA 29 – PERÚ
TEL. : 276-8678, 276-8838

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su registro de Escrituras Públicas una de **COMPRAVENTA E INDEPENDIZACIÓN** que celebran de una parte **EMPRESA NACIONAL DE FERROCARRILES S.A. EN LIQUIDACION**, a quien en adelante se la denominará **LA VENDEDORA**, con RUC N° 20100437946, con domicilio en Av. Prolongación Pedro Miotta N° 421, distrito de San Juan de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por el **Sr. Manuel Feliciano Adrianzén Barreto**, identificado con D.N.I. N° 40006148 y el **Sr. Luis Hirota Tanaka**, identificado con D.N.I. N° 07201774, en sus calidades de miembros de la Junta Liquidadora de **LA VENDEDORA**, designados por R.S. N° 268-2002-EF del 23.10.02 y R.S. N° 007-2006-EF del 07.02.06 respectivamente, con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11011224 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao; y de la otra parte, la empresa **COMPLEJO TURISTICO BELLAVISTA S.A. – COTURBELLA S.A.**, con RUC N° 20125392408, debidamente representada por su Gerente General **Sr. Arce Vidal Trujillo Quezada**, identificada con D.N.I. N° 07569330, según facultades inscritas en la Partida Electrónica N° 00684101 del registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, señalado domicilio común en Av. Arenales N° 2628, distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará **LA COMPRADORA** de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO: DE LOS INMUEBLES

LA VENDEDORA es propietaria de un terreno de 2,955.27 m² encerrada en un perímetro de 301.642 ml., ubicado entre los kms. 20.816 y 20.944 del ex – ramal ferroviario Ancón – Lima, altura del km. 26.3 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio se encuentra inscrito como parte de un terreno de mayor extensión en el tomo 61 PD, asiento 6, fojas 446 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.

Los linderos y medidas perimétricas del terreno de 2,955.27 m² son los siguientes:

- Por el Norte : línea quebrada de 05 tramos de 3.976 ml. 7.396 ml. 6.526 ml. 15.455 ml. y 0.699 ml, colindando con propiedad de ENAFER S.A.
- Por la Este: línea quebrada de 09 tramos de 6.784 ml, 22.472., 6.386 ml., 19.857 ml., 10.189 ml. 12.469 ml. 8.815 ml. 22.145 ml. y 3.816 ml., colindando con propiedad de Terceros (Ex Fundo Gallinazos).
- Por el Oeste: línea quebrada de 11 tramos de 10.572 ml. 4.631 ml. 25.304 ml. 8.304 ml. 11.538 ml. 9.326 ml. 8.903 ml. 10.499 ml. 5.099 ml. 22.492 ml. y 17.825 ml. colindando con propiedad de Terceros (Ex Fundo Tambo Inga).
- Por el Sur: línea recta de 01 tramo de 20.164 ml. colindando con propiedad de ENAFER S.A.



**Empresa Nacional de Ferrocarriles S.A.
en liquidación**

AV. PROLONGACIÓN
PEDRO MIOGTA N° 421
LIMA 29 – PERÚ
TEL. : 276-8678, 276-8838

Para una mejor ilustración se detalla a continuación los datos técnicos del terreno de 2,955.27 m²:

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	AZIMUT	RUMBO	COORDENADAS	
						N	S
A	A-B	3.976	91°20'19"	86°50'33"	N86°50'33" E	8683,751.618	274,919.848
B	B-C	7.396	183°12'30"	83°38'03"	N 83°38'03" E	8683,751.837	274,923.818
C	C-D	6.526	190°39'11"	72°58'52"	N 72° 58' 52" E	8683,752.657	274,931.168
D	D-E	15.455	74°30'05"	178°28'48"	S 01° 31' 12" E	8683,754.567	274,937.408
E	E-F	0.699	290°01'56"	68°26'51"	N 68° 26' 51" E	8683,739.117	274.937.818
F	F-G	6.784	68°16'26"	180°10'25"	S 00° 10' 25" W	8683,739.373	274.938.468
G	G-H	22.472	182°37'37"	175°28'37"	S 04° 31' 23" E	8683,732.592	274.938.673
H	H-I	6.386	174°12'03"	181°16'33"	S 01° 16' 33" W	8683,710.190	274.940.445
I	I-J	19.857	171° 38'04"	189°38'25"	S 09° 38' 25" W	8683.703.806	274.940.302
J	J-K	10.189	188°14'33"	181°23'56"	S 01° 23' 56" W	8683.684.229	274.937.250
K	K-L	12.469	187°08'46"	174°15'10"	S05° 44' 50" E	8683,674.044	274,936.728
L	L-M	8.815	184°59'36"	169°15'35"	S10° 44' 25" E	8683,661.637	274,937.977
M	M-N	22.145	184°51'11"	164°24'24"	S15° 33' 36" E	8683,652.977	274,939.619
N	N-O	3.816	172°32'18"	171°52'06"	S08° 07' 54" E	8683,631.647	274,945.572
O	O-P	20.164	98°17'51"	253°33'45"	S73° 33' 45" W	8683,627.869	274,946.112
P	P-Q	10.572	117°02'28"	316°25'24"	N43° 34' 36" W	8683,622.166	274,926.771
Q	Q-R	4.631	159°53'07"	336°38'28"	N23° 21' 32" W	8683,629.839	274,919.497
R	R-S	25.304	170°08'00"	346°30'33"	N13° 29' 27" W	8683,634.090	274,917.661
S	S-T	8.304	171°21'13"	355°09'25"	N04° 50' 35" W	8683,658.697	274,911.759
T	T-U	11.538	172°07'33"	03°01'55"	N03° 01' 55" E	8683,666.971	274,911.058
U	U-V	9.326	174°29'01"	08°32'54"	N08° 32' 54" E	8683,678.492	274,911.668
V	V-W	8.903	174°37'07"	13°55'46"	N13° 55' 46" E	8683,687.715	274,913.055
W	W-X	10.499	175°36'32"	18°19'15"	N18° 19' 15" E	8683,696.356	274,915.198
X	X-Y	5.099	187°27'12"	10°52'03"	N10° 52' 03" E	8683,706.323	274,918.498
Y	Y-Z	22.492	188°26'04"	02°25'59"	N02° 25' 59" E	8683,711.330	274,919.459
Z	Z-A	17.825	184°15'07"	358°10'52"	N01° 49' 08" W	8683,733.802	274,920.414
TOTALES		301.642 ml.					

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

Habiéndose declarado desierta la Subasta Pública realizada el 28 de noviembre de 2005, se adjudicó en venta directa el inmueble al que hace referencia la cláusula anterior a **LA COMPRADORA**, quien presentó a **LA VENDEDORA** la oferta de compra del indicado predio, según Carta del 25 de enero de 2006, concordante con Carta del 22 de febrero y 20 de abril de 2006, ascendente a la suma de US\$. 27,000.00 (Veintisiete mil y 00/100 dólares americanos).

En tal sentido, por el presente contrato, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a **LA COMPRADORA**, el lote de terreno descrito en la cláusula primera.

El lote de terreno se vende en la condición de "como está", motivo por el cual, al conocer a cabalidad **LA COMPRADORA** el estado de conservación y situación técnico – legal del inmueble



**Empresa Nacional de Ferrocarriles S.A.
en liquidación**

AV. PROLONGACIÓN
PEDRO MIOGTA N° 421
LIMA 29 – PERÚ
TEL. : 276-8678, 276-8838

que se transfiera y habiendo realizado su propia apreciación del bien materia de compra, no se aceptarán reclamos por los indicados conceptos, ni por cualquier otra circunstancia o aspecto, ni ajustes de valor. En este sentido, las partes estipulan de conformidad con el artículo 1489 del Código Civil que, **LA VENDEDORA** queda eximida de prestar el saneamiento por evicción, renunciando expresamente **LA COMPRADORA**, a exigir la devolución total o parcial del pago efectuado.

Asimismo, las partes declaran que la venta del lote de terreno se realiza "ad corpus". No obstante ello, las partes hacen renuncia expresa a cualquier reclamación con relación a las diferencias que pudieran detectarse respecto a su participación, haciéndose mutua y recíproca donación de cualquier diferencia, de conformidad con el Art. 1577 del Código Civil.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que **LA COMPRADORA** efectuará los trámites correspondientes para la desmembración e independización del terreno materia del presente contrato, para lo cual **LA VENDEDORA** se compromete a brindar a **LA COMPRADORA** la información y documentación necesaria para que la presente transferencia pueda ser inscrita ante el registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Lima, participando, de ser el caso, en la absolución de las observaciones registrales que pudiesen generarse para estos efectos.

TERCERO: PRECIO

LA COMPRADORA adquiere el terreno descrito en la cláusula primera por el precio total de US\$. 27,000.00 (Veintisiete mil y 00/100 dólares americanos). El monto total ha sido debidamente cancelado 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 de la siguiente manera:

- a) US\$. 2,700.00, mediante depósito en la Cuenta del Banco Continental N° 0011-0661-65-0100016111, realizado con fecha 22 de febrero de 2006;
- b) US\$. 2,700.00, mediante depósito en la Cuenta del Banco Continental N° 0011-0661-65-0100016111, realizado con fecha 15 de marzo de 2006;
- c) US\$. 5,400.00, mediante depósito en la Cuenta del Banco Continental N° 0011-0661-65-0100016111, realizado con fecha 19 de abril de 2006;
- d) US\$. 8,100.00, mediante depósito en la Cuenta del Banco Continental N° 0011-0661-65-0100016111, realizado con fecha 15 de mayo de 2006; y
- e) US\$. 8,100.00, mediante cheque de gerencia del Banco de Crédito N° 03352178, entregado con fecha 14 de junio de 2006, el cual tiene efectos cancelatorios del precio de venta del inmueble.

Las partes declaran que existe justa y perfecta equivalencia entre el precio pactado y el bien enajenado, haciéndose sin embargo, mutua gracia y recíproca donación de cualquier exceso o



**Empresa Nacional de Ferrocarriles S.A.
en liquidación**

AV. PROLONGACIÓN
PEDRO MIOTTA N° 421
LIMA 29 – PERÚ
TEL. : 276-8678, 276-8838

diferencia que pudiera existir y que ahora no perciben, conforme a lo estipulado en la cláusula precedente.

CUARTO: GASTOS

Serán 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 (treinta) días naturales de suscrita la Escritura Pública.

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 o notificación hecha al anterior domicilio se entenderá válidamente efectuada y surtirá plenos efectos legales.

SEXTO: 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 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, elevando la presente a Escritura Pública, y sírvase cursar los partes correspondientes para su inscripción al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Lima, 14 de Junio de 2006

ENAFER S.A. EN LIQUIDACION

MANUEL FELICIANO ADRIANZEN BARRETO

LUIS HIROTA TANAKA

COTURBELLA S.A

ARCE VIDAL TRUJILLO QUEZADA