

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su registro de Escrituras Públicas una de **COMPRAVENTA** 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. Oscar R. Benavides N° 3008 – Cercado de Lima, debidamente representada por el **Sr. Manuel Feliciano Adrianzén Barreto**, identificado con D.N.I. N° 40006148 y el **Sr. Félix Danilo Munarriz Canales**, identificado con D.N.I. N° 25480046, 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° 292-2000-PCM del 26.07.00 respectivamente, con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11011224 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; y de la otra parte, el **Sr. Javier Avendaño Alvarez**, identificado con D.N.I. N° 29618883, casado con **Yrina Luz Carpio Quiroz**, identificada con D.N.I. 29721608, ambos con domicilio en Urb. Villa Dolores D-12, Distrito José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento de Arequipa, a quien en adelante se denominará **LOS COMPRADORES**, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO: SOBRE EL INMUEBLE

LA VENDEDORA es propietaria del inmueble denominado Sub-lote N° 2, ubicado en Av. Ferrocarril cuadra 1, Distrito de Cercado de Arequipa, Provincia y Departamento de Arequipa, cuya área de 163.54 m², linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica N° 11026034 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

Habiéndose declarado desierta la Subasta Pública llevada a cabo el día 19 de febrero del 2004, se adjudicó en venta directa el inmueble al que hace referencia la cláusula anterior a **LOS COMPRADORES**, quienes presentaron a **LA VENDEDORA** la oferta de compra del indicado predio, la cual forma parte integrante del presente contrato, ascendente a la suma de US\$6,510.00 (seis mil quinientos diez con 00/100 dólares americanos).

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

El inmueble se vende en la condición de “como está”, motivo por el cual, al conocer a cabalidad **LOS COMPRADORES** el estado de conservación y situación técnico – legal del inmueble, 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 **LOS COMPRADORES**, a exigir la devolución total o parcial del pago efectuado.

Asimismo, las partes declaran que la venta del inmueble se realiza “ad corpus”. 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

LOS COMPRADORES adquieren el inmueble por el precio de US\$6,510.00 (seis mil quinientos diez con 00/100 dólares americanos). Dicho monto ha sido pagado íntegramente a entera satisfacción de **LA VENDEDORA**, de la siguiente manera:

- a) El 20 de febrero del 2004, la cantidad de US\$660.00, mediante depósito en efectivo en cuenta corriente N° 0011-0661-62-0100014364 en el Banco Continental.
- b) El 17 de marzo del 2004, la cantidad de US\$1,000.00, mediante depósito en efectivo en cuenta corriente N° 0011-0661-62-0100014364 en el Banco Continental.

- c) *El 18 de marzo del 2004, la cantidad de US\$1,000.00, mediante depósito en efectivo en cuenta corriente N° 0011-0661-62-0100014364 en el Banco Continental.*
- d) *El 19 de marzo del 2004, la cantidad de US\$2,500.00, mediante depósito en efectivo en cuenta corriente N° 0011-0661-62-0100014364 en el Banco Continental.*
- e) *El 19 de marzo del 2004, la cantidad de US\$1,000.00, mediante depósito en efectivo en cuenta corriente N° 0011-0661-62-0100014364 en el Banco Continental.*
- f) *El 20 de marzo del 2004, la cantidad de US\$350.00, mediante depósito en efectivo en cuenta corriente N° 0011-0661-62-0100014364 en el Banco Continental.*

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

*Serán de cuenta de **LOS COMPRADORES** 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 suscrito el contrato.*

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, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública, y sírvase cursar los partes correspondientes para su inscripción al Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa.

Lima, 19 de mayo de 2004

ENAFER S.A. EN LIQUIDACION

MANUEL FELICIANO ADRIANZEN BARRETO

FELIX DANILO MUNARRIZ CANALES

LOS COMPRADORES

JAVIER AVENDAÑO ALVAREZ

YRINA LUZ CARPIO QUIROZ