

## **CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LEVANTAMIENTO AUTOMATICO DE TODA CARGA Y GRAVAMEN**

### **SEÑOR NOTARIO:**

Sírvase extender en su registro de Escrituras Públicas una de **COMPRAVENTA, LEVANTAMIENTO AUTOMATICO DE TODA CARGA Y GRAVAMEN**, que otorgan, de una parte en calidad de **VENDEDOR, EMPRESA NACIONAL DE COMERCIALIZACIÓN DE INSUMOS S.A. EN LIQUIDACIÓN**, con RUC N° 20100163129, inscrita en la Partida Electrónica N° 02007568 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio en Avenida Oscar R. Benavides N° 3008, Cercado de Lima, departamento de Lima debidamente representado por don Félix Danilo Munárriz Canales, identificado con D.N.I. N° 25480046 y doña Dora Ballester Ugarte de Velarde, identificada con D.N.I. N° 10314108, en sus calidades de Miembros de la Junta Liquidadora de la **VENDEDORA** designados mediante Resolución Suprema N° 012-99-PE y ambos con poderes inscritos en la Partida N° 02007568 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, y de la otra parte, en calidad de **COMPRADOR**, la empresa **CONSORCIO AGRÍCOLA GANADERO S.A. – COAGRO**, identificado con RUC N° 20398436505, con domicilio en Av. Grau N° 831 del distrito, provincia y departamento de Piura, inscrita en la Partida Electrónica N° 00111319 del Registro de Personas Jurídicas de Piura, debidamente representada por su Gerente General señor Oscar Daniel Toribio Izquierdo Negrón, identificado con D.N.I. Nro. 08808032, según poderes que se encuentran inscritos en la misma Partida, conforme a los términos y condiciones que constan en las cláusulas siguientes:

**PRIMERA: ELVENDEDOR** es propietario del inmueble ubicado en el Km. 0.5 de la Carretera Sullana - Tambo Grande, distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, cuya descripción, linderos, dominio y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Ficha N° 379 – Partida Electrónica N° 05000231 del Registro de la Propiedad Inmueble de Sullana.

**SEGUNDA:** Habiéndose declarado desiertas las Subastas Públicas llevadas a cabo los días 20 de setiembre y 04 de octubre del 2001, así como las sucesivas convocatorias en venta directa efectuadas en doce oportunidades, se adjudicó en venta directa el inmueble al que hace referencia la cláusula primera de la primera parte de este documento, a **LA COMPRADORA**, quién presentó a **LA VENDEDORA** la oferta de compra del indicado predio, la cual forma parte integrante del presente contrato, ascendente a la suma de US\$ 182,250.00 (CIENTO OCHEINTIDOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

Por el presente documento, **EL VENDEDOR** entrega en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR**, el inmueble descrito en la cláusula primera de la primera parte de este documento.

El inmueble que se vende se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial o extrajudicial que limiten su libre disposición, a excepción de las que corresponden a su actual ocupación por la Dirección Regional Agraria de Piura, deudas de carácter tributario municipal por concepto de impuesto predial y arbitrios e hipoteca que lo grava en calidad de primera y preferencial a favor de la Superintendencia de Administración Tributaria –SUNAT hasta por la suma de S/. 2'878,110.00 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETEINTIOCHO MIL CIENTO DIEZ Y 00/100 NUEVOS SOLES), la misma que será levantada automáticamente por Registros Públicos, a raíz del presente contrato y de los documentos que se insertan.

Las cargas y gravámenes a que se refiere la presente Cláusula, serán atendidas por **LA VENDEDORA** del modo siguiente:

- a. **LA VENDEDORA** asumirá el pago del íntegro del Impuesto Predial hasta el Ejercicio 2004, por el inmueble que ha enajenado y a que se refiere la Cláusula Primera, de la primera parte de este documento, lo cual se realizará dentro de su proceso de liquidación y conforme al orden de prelación establecido en el artículo 6 del Código Tributario y art. 42 de la Ley General del Sistema Concursal Ley 27809, sin perjuicio de las demás disposiciones legales que resulten de aplicación.

**LA COMPRADORA** asumirá la condición de contribuyente por el Impuesto Predial a partir del ejercicio 2005, obligándose al pago del tributo correspondiente al año 2005 para los efectos de la formalización de la Escritura Pública que demande la presente Minuta.

- b. Asimismo son de cargo de **LA VENDEDORA** los pagos insolutos por arbitrios municipales hasta el año 2004, los que serán pagados igualmente en el orden de prelación antes citado.
- c. Efectuada la cancelación del precio acordado en el presente contrato, **LA VENDEDORA** se obliga a gestionar conjuntamente con **LA COMPRADORA**, el levantamiento automático de la garantía hipotecaria que afecta al inmueble materia de transferencia, conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo N° 007-2004-EF, comprometiéndose en todo caso a su saneamiento por evicción.
- d. **LA VENDEDORA** se compromete a notificar a la Dirección Regional Agraria de Piura la desocupación del inmueble materia de compra venta por vencimiento de contrato de arrendamiento, salvo que **LA COMPRADORA** acuerde con la ocupante la renovación del contrato.

El inmueble 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, y habiendo realizado su propia apreciación 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, salvo en los casos previstos en los literales a), b) y c) de la presente cláusula, renunciando expresamente **LA COMPRADORA** 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.

**TERCERA:** **LA COMPRADORA** adquiere el inmueble por el precio de **US\$ 182,250.00 (CIENTO OCHENTIDOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS)**, monto de su Oferta Económica. Dicho monto es pagado íntegramente a entera satisfacción de **LA VENDEDORA** a la suscripción de la Escritura Pública que origine el presente instrumento mediante cheque de gerencia bancario del Banco Continental.

**LA VENDEDORA** declara que el precio del inmueble materia de compra venta, a que se refiere la presente Cláusula, se encuentra cancelado con la sola entrega del cheque de gerencia que le efectúa **LA COMPRADORA** en el presente acto, debiendo señor Notario dejar constancia del acto mediante la fe notarial correspondiente.

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.

**CUARTA:** 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 treinta (30) días naturales de suscrito el contrato.

**QUINTA:** El la compra venta y en el precio pactado se comprenden no sólo el área del inmueble, sino también sus construcciones, usos, costumbres, servidumbres, entradas, aires, salidas, áreas comunes y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, sin reserva ni limitación alguna.

**SEXTA:** Las partes señalan sus domicilios en los lugares indicados en la introducción del presente contrato. Cualquier comunicación o notificación deberá ser cursada en 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, a la mayor brevedad posible.

**SETIMA:** 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 competencia de los jueces y tribunales del distrito judicial de Lima, señalando para tal efecto las direcciones indicadas en la parte introductoria del presente instrumento.

#### **OCTAVA: LEVANTAMIENTO Y CANCELACION AUTOMATICA DE TODA CARGA Y GRAVAMEN**

Que, mediante Resolución Suprema N° 283-98-PCM publicada el treinta de mayo de 1998, se ratifico el acuerdo adoptado por la Comisión de Promoción de la Inversión Privada (COPRI), conforme a la cual se modifica la modalidad para llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada en la Empresa Nacional de Comercialización de Insumos – ENCI, estableciendo que la misma es la mencionada en el literal d) del artículo 2 del Decreto Legislativo N° 674. Esta modalidad es la de liquidación.

Que por el presente contrato se transfiere un bien de la Empresa Nacional de Comercialización de Insumos – ENCI en liquidación, por lo que resulta aplicable lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 007-2004-EF publicado el 21 de enero del 2004 en el diario el Peruano, el cual establece en su artículo primero que la transferencia de cualquier bien de la empresa, generara automáticamente el levantamiento automático de los gravámenes, medidas cautelares y cargas que pesan sobre éste, sin que se requiera para tales efectos mandato judicial o la intervención del acreedor garantizado con dicho bien. Señala además dicho dispositivo que la Oficina Registral

de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos inscribirá este levantamiento por el solo mérito del contrato de transferencia y de la resolución suprema que define que la modalidad para llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada de la empresa titular de los bienes es la referida en el literal d) del artículo 2 del Decreto Legislativo N° 674, bajo responsabilidad.

Ante esto, se inserta en el presente contrato de transferencia, la Resolución Suprema N° 283-98-PCM por la cual define que la modalidad para llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada de la Empresa Nacional de Comercialización de Insumos – ENCI, titular del bien objeto de compraventa, es la referida en el literal d) del artículo 2 del Decreto Legislativo N° 674. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo segundo del Decreto Supremo N° 007-2004-EF, el Consejo Directivo de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN ha adoptado el acuerdo correspondiente por el cual se aprueba la transferencia del inmueble objeto del presente contrato, cuya transcripción se insertará a la Escritura Pública que demande su formalización.

En consecuencia las partes intervinientes en el presente contrato solicitan a usted señor registrador el levantamiento automático de la hipoteca inscrita en la ficha N° 379 - partida electrónica N° 05000231 de Registro de Propiedad Inmueble de Sullana, correspondiente al inmueble objeto de la compraventa, constituida a favor de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria, así como el levantamiento de cualquier otra carga, gravamen o medida cautelar que afecte el inmueble objeto de transferencia.

Agregue usted, señor Notario, las cláusulas de ley, haga los insertos correspondientes de los textos del Decreto Supremo N° 007-2004-EF, Resolución Suprema 283-98-PCM, Resolución Suprema N° 012-99-PE, Certificado de Vigencia de Poderes de los representantes de la Empresa Nacional de Comercialización de Insumos S.A. en Liquidación, la oferta de compra directa efectuada por la COMPRADORA a la VENDEDORA, así como la transcripción del acuerdo de aprobación de la venta directa del inmueble materia de transferencia dada por la Agencia de Promoción de la Inversión Privada, eleve la presente escritura pública y sírvase cursar los partes correspondientes para su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de Sullana, sin perjuicio del aviso que, mediante oficio, debe dar a dicho Registro Público, al momento de recibir esta minuta, para los efectos del bloqueo de la Partida Registral del inmueble objeto de Transferencia.

Sullana, 14 de marzo del 2005.