

## MINUTA DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE

### Señor Notario:

Sírvase usted extender en su registro de Escrituras Públicas una de **COMPRAVENTA** que celebran de una parte la **Empresa Nacional de Comercialización de Insumos S.A. en Liquidación**, a quien en adelante se la denominará **LA VENDEDORA**, con RUC N° 20100163129, con domicilio en Prolong. Pedro Miotta N° 421, San Juan de Miraflores, Lima, debidamente representada por el señor Félix Danilo Munárriz Canales, identificado con D.N.I. N° 25480046 y el señor Manuel Feliciano Adrianzén Barreto, identificado con D.N.I. N° 40006148, en sus calidades de Miembros de la Junta Liquidadora de la **VENDEDORA** designados por Resolución Suprema N° 012-99-PCM y Resolución Suprema N° 268-2002-EF respectivamente, con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 02007568 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, y de la otra parte, el señor **Lucio Arturo Carrión Carrera**, identificado con D.N.I. Nro. 19930982, con intervención de su cónyuge doña Cira Zenaida Benites de Carrión, con D.N.I. N° 19930981, ambos con domicilio en Jr. Antonio Lobato N° 651 – El Tambo, Huancayo, a quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

### PRIMERO: SOBRE EL INMUEBLE

**LA VENDEDORA** es propietaria del inmueble ubicado en la Av. Circunvalación N° 196, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, Región Andrés Avelino Cáceres, con un área de 13,672.50 m<sup>2</sup>, y cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida N° 02013355 (Ficha N° 22007) del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de la Región Andrés Avelino Cáceres.

### SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

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 anterior a **EL COMPRADOR**, 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\$ 256,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTISEIS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

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

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 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 del Banco Nuevo Mundo S.A.E.M.A. hasta por la suma de US\$ 500,000.00 (QUINIENTOS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

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 2005, por el inmueble que ha enajenado y a que se refiere la Cláusula

Primera, 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.

**EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente por Impuesto Predial a partir del ejercicio 2006.

- b. Asimismo son de cargo de **LA VENDEDORA** los pagos insolutos por arbitrios municipales hasta el segundo trimestre del año 2005, los que serán pagados igualmente en el orden de prelación antes citado.
- c. Efectuada la cancelación del precio acordado en el presente contrato, se generará el levantamiento automático de la garantía hipotecaria que afecta el inmueble materia de transferencia, conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo N° 007-2004-EF, comprometiéndose **LA VENDEDORA** a gestionar conjuntamente con **EL COMPRADOR**, la inscripción del levantamiento de dicha medida ante la Oficina Registral de la Región Andrés Bello Cáceres, la que operará por el sólo mérito de la presentación 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 en la empresa titular de los bienes es la referida en el literal d) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 674, bajo responsabilidad del Registrador o quien haga sus veces.

El inmueble se vende en la condición de “como está”, motivo por el cual, al conocer a cabalidad **EL COMPRADOR** 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 **EL COMPRADOR** 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**

**EL COMPRADOR** adquiere el inmueble por el precio de **US\$ 256,000.00 (DOSCIENOS CINCUENTISEIS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS)**, monto de su Oferta Económica. Dicho monto será pagado íntegramente a **LA VENDEDORA** a la suscripción de la Escritura Pública que demande el presente instrumento, mediante cheque de gerencia bancario del Banco Continental, quedando reservada la propiedad del inmueble a favor de **LA VENDEDORA**, así como la entrega del mismo a **EL COMPRADOR** hasta el momento de cancelación total del precio acordado.

**LA VENDEDORA** declara que el precio del inmueble materia de compra venta, a que se refiere la presente Cláusula, quedará cancelado con la sola entrega del cheque de gerencia

que le efectúe **EL COMPRADOR** en la oportunidad precitada, 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.

#### **CUARTO: GASTOS**

Serán de cuenta de **EL COMPRADOR** 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.

#### **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, a la mayor brevedad posible, 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 del distrito judicial 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, y sírvase cursar los partes correspondientes para su inscripción al Registro de la Propiedad Inmueble de la Región Andrés Bello Cáceres.

Lima, 11 de Julio del 2005.

**LA VENDEDORA**

**LA COMPRADORA**