

CONTRATO DE COMPRA VENTA

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, con RUC N° 20100163129, inscrita en la Ficha N° 21382 del Registro Mercantil de Lima, debidamente representada por los señores Félix Dánilo Munárriz Canales con D.N.I. N° 25480046 y Manuel Feliciano Adrianzén Barreto con D.N.I. N° 40006148, en su calidad de Miembros de la Junta Liquidadora, con poderes inscritos en la partida 02007568 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, con domicilio en Av. Oscar R. Benavides (ex-Av. Colonial) N° 3008, Cercado, Lima, a quien en adelante se le denominará **ENCI**, y de la otra parte la Empresa AGROINDUSTRIAL Tumpis S.A., debidamente representada por su Gerente señor Hildebrando Zevallos Sánchez, identificado con D.N.I. Nro.00253024, según poderes que corren inscritos en del Registro de Personas Jurídicas de Tumbes, con domicilio en Calle 7 de Enero N° 522 – 524, Tumbes, a quien en adelante se le denominará **EL COMPRADOR**, de acuerdo a los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES

En Sesión de fecha 26 de marzo del 2002, la Comisión de Promoción de la Inversión Privada – COPRI, hoy Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSION, aprobó la subasta pública del inmueble descrito en la Cláusula Primera, la que al haber sido declarada desierta, dio lugar a su venta directa a la mejor oferta que se logre concretar, conforme a las disposiciones que regulan su procedimiento.

La Junta Liquidadora de **ENCI**, en su sesión celebrada el 02 de febrero del 2003, acordó aceptar la oferta presentada por el Proyecto Especial Binacional Puyango – Tumbes, para la compra venta del inmueble denominado Almacén Tumbes por la suma de US\$ 130,000.00

El Proyecto Especial Binacional Puyango – Tumbes, quien efectuara del pago a que se refiere el literal a) de la Cláusula Tercera de este contrato, mediante Oficio N° 221/2004-INADE-PEBPT-8701, de fecha 17 de marzo del 2004, solicita a ENCI que el contrato de compraventa, respecto al inmueble señalado en la cláusula primera de esta minuta se consigne como comprador a la Empresa AGROINDUSTRIAL Tumpis S.A., documento que forma parte integrante de este documento, el que se servirá, insertar, usted señor Notario, en la Escritura Pública que esta minuta origine

PRIMERA: DEL INMUEBLE

ENCI es propietaria del inmueble ubicado en Av. Tumbes Norte N° 2531, antes Carretera Panamericana Norte altura Km. 1,323.830, del distrito, provincia y Región Tumbes, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Ficha N° 313 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes.

SEGUNDA: DEL OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del presente contrato, la compra venta por la que **ENCI** da en venta real y enajenación perpetua a **EL COMPRADOR** y éste adquiere para sí, el inmueble descrito en la Cláusula Primera, comprendiéndose en la venta sus aires, las entradas, salidas, servidumbres, construcciones, edificaciones y todo lo que por hecho y derecho le toca y corresponde, sin reserva ni limitación alguna.

El inmueble se vende en la condición de “como está”, quedando eximida **ENCI** de prestar el saneamiento por evicción, bajo renuncia expresa de **EL COMPRADOR** a exigir la devolución total o parcial del pago del precio convenido, conforme a lo establecido en el inciso 4 del artículo 1500 y el artículo 1497 del Código Civil, por ser de conocimiento de éste el estado de conservación y situación técnico-legal del inmueble, excepto en lo previsto en las Cláusulas Sexta y Séptima de este instrumento.

Asimismo, las partes declaran que la venta del inmueble 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 sus extensiones y/o edificaciones y cualquier otro asunto, haciéndose mutua y recíproca donación de cualquier diferencia, de conformidad con el artículo 1577 del Código Civil.

TERCERA: DEL PRECIO

El precio por el cual **EL COMPRADOR** adquiere el inmueble a **ENCI**, es la suma de US\$ 130,000.00 (CIENTO TREINTA MIL y 00/100 Dólares Americanos), que **EL COMPRADOR** paga a **ENCI** en efectivo mediante depósito en cuenta a la orden de la Empresa Nacional de Comercialización de Insumos S.A. en Liquidación, de la siguiente manera:

- a) US\$. 13,000.00 (TRECE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), en calidad de arras de retractación, cancelada a la aceptación de su oferta por ENCI, mediante depósito en cuenta de ENCI S.A. en Liquidación en el Banco Wiese Sudameris.
- b) US\$ 117,000.00 (CIENTO DIESISIETE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), a la suscripción de la presente minuta, dentro del plazo establecido para su cancelación, mediante Cheque de gerencia bancario emitido por el Banco de Crédito del Perú N° 024092132 002 575 0000000222 90, a nombre de **ENCI**.

Las partes declaran que existe perfecta equivalencia entre el precio pactado y el inmueble materia de enajenación, haciéndose sin embargo mutua y recíproca concesión de cualquier exceso o diferencia que pudiera existir y que ahora no perciben.

CUARTA: CARGAS Y GRAVÁMENES

ENCI declara que el inmueble que está dando en Compra Venta a **EL COMPRADOR** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio, a excepción de la hipoteca que lo grava en calidad de primera y preferencial a favor de Sociedad Paramonga Ltda. S.A., cuyo levantamiento se obliga a obtener.

QUINTA: DISPOSICIONES TRIBUTARIAS Y DEMÁS

- 5.1. **ENCI** se obliga a pagar el íntegro del Impuesto Predial que adeudara hasta el ejercicio 2004, por el inmueble que ha transferido en compra venta y a que se refieren las Cláusulas Segunda y Tercera del presente contrato, 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 N° 27809 Ley General del Sistema Concursal, situación que es aceptada así por **EL COMPRADOR**. En consecuencia, cualquier adeudo del Impuesto Predial hasta el año 2004 es de exclusiva responsabilidad de **ENCI**. **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial a partir del ejercicio 2005.

- 5.2. Asimismo, son de cargo de **ENCI** los pagos insolutos por arbitrios municipales hasta el primer trimestre del año 2004, y serán pagados igualmente en el orden de prelación que señala el artículo 6 del Código Tributario y art. 42 de la Ley N° 27809 Ley General del Sistema Concursal.
- 5.3. **EL COMPRADOR** de conformidad con el artículo 1317 del Código Civil, formula renuncia irrevocable a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones asumidas en este contrato.

SEXTA: GASTOS

Serán de cuenta de **EL COMPRADOR** el pago de los derechos notariales y registrales que origine esta minuta, incluyendo un Testimonio para **ENCI**, el que deberá ser entregado a ésta en un plazo no mayor de diez días naturales de suscrito el contrato.

SEPTIMA: 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, hecha al anterior domicilio se entenderá validamente efectuada y surtirá plenos efectos legales.

OCTAVA: JURISDICCIÓN

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 Cercado de Lima, señalando para tal efecto las direcciones indicadas en la parte introductoria del presente instrumento.

Agregue 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 en la Oficina Registral de Tumbes, Región Tumbes.

Lima, 19 de marzo del 2004

p. **ENCI S.A. en Liquidación**

EL COMPRADOR

