

# REPUBLICA DEL PERU

## CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y Otros

### CONTRATO DE COMPRA-VENTA

### MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en seis (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por su Director Ejecutivo, Ing. Godofredo Rojas Vásquez, con L.E. N° 18114865, conforme a la Resolución Suprema N°068-98-PRES, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. 2 Parque Industrial de Trujillo, Distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad y de la otra parte y como **EL COMPRADOR**, el DATA ELECTRONIC CORP. E.I.R.L., con R.U.C N° 16273856, debidamente representado por el señor Raúl Zacarias Ortega Egúsquiza, con L.E. N° 06036742, conforme aparece del Testimonio de Constitución de Sociedad, de fecha 13.7.1992, e inscrita en la Ficha 13862, Partida N° 01448765 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao- Registros Públicos; con domicilio, para los efectos de este Contrato, en Av. Paz Soldán N° 170, Oficina 309, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.

Asimismo, interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio Petro Perú - Piso 9, San Isidro - Lima, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo (e), Sr. Alberto Pasco-Font Quevedo, identificado con L.E. N° 08225867, en adelante **FOPRI**, en los términos y condiciones siguientes:

#### PRIMERO .- ANTECEDENTES

1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de setiembre de 1991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.

1.2 Según Ley 26440 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21.01.95 se precisó que los Proyectos Especiales, organismos y otros proyectos bajo



responsabilidad estatal se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada.

- 1.3 Por Resolución Suprema No. 485-96-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 16 de Diciembre de 1996, se constituyó el Comité Especial que llevara adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, en adelante EL CEPRI.
- 1.4 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública Internacional N° 6 para la venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en adelante LAS BASES, **EL COMPRADOR** entregó una propuesta u oferta económica a el CEPRI, para la adquisición del bien inmueble a que se refiere la Cláusula Tercera de este Contrato. Dicha Oferta Económica ha sido seleccionada como la oferta ganadora, a la que se ha adjudicado la Buena Pro, la misma que forma parte del presente Contrato como Anexo N° 1.

## **SEGUNDO.- SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE**

- 2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han explicado su voluntad y contraído sus obligaciones.
- 2.3 Los títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.
- 2.4 Para el efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos en el siguiente orden:
  - 2.4.1 El presente Contrato, debidamente suscrito por **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** y sus Anexos.
  - 2.4.2 Las Circulares emitidas por EL CEPRI.
  - 2.4.3 Las Bases para la Subasta Pública Internacional N° 6 para la venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.
- 2.5 El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.



DATA ELECTRONIC CORP.  
 Ing. RAUL ORTEGA EGUSQUIZA  
 Gerente General

**TERCERO.- DEL OBJETO DE LA SUBASTA.**

- 3.1 El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es **EL LOTE 10.3-I** perteneciente al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC localizado en el Sector IV, Departamento de La Libertad, Provincia de Virú, Distrito de Virú, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en Ficha PR19844 del Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área total de 79.08 has. sus linderos y medidas perimétricas son:

NORTE: Con carretera afirmada de servicio del canal lateral 10 Pur Pur, con inclinación al oeste, en línea quebrada de 09 tramos entre los vértices Nro. 27 (741,721.647E-9'074,551.020N) y Nro. 35 (742,406.576E-9'074,931.965N), en una longitud total de 829.471 ml.

SUR: Con camino afirmado, en línea quebrada de 9 tramos, entre los vértices Nro. 1 (742,701.342E-9'074,391.915N) y Nro. 10 (741,528.585E-9'073,521.055N), en una longitud total de 1,540.951 ml.

ESTE: Con carretera afirmada de servicio al canal lateral 10 Pur Pur, en línea recta quebrada de 14 tramos, entre los vértices Nro. 35 (742,406.576E-9'074,931.965N) y Nro. 1 (742,701.342E-9'074,391.915N), con una longitud de 703.923 ml.

OESTE: Con carretera de servicio al canal lateral 10 Pur Pur, en línea quebrada de 16 tramos, entre los vértices Nro. 10 (741,528.585E-9'073,521.055N) y Nro. 27(741,721.647E-9'074,551.020N), con una longitud total de 1,096.409 ml.

- 3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **EL LOTE** se vende Ad Corpus y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, infraestructuras de riego, instalaciones, accesorios y mejoras.
- 3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **EL LOTE** le será transferido "donde está y como está", y que **LA VENDEDORA** no está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado.



- 3.4 **EL COMPRADOR** declara que de acuerdo a las Bases para la Subasta Pública del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa, inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación,

DATA ELECTRONIC CORP.  
Ing. RAUL ORTEGA EGUSQUIZ  
Gerente General

condiciones y realidad del inmueble objeto de venta, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas realizadas a dicho LOTE objeto de la venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI TIERRAS, al Estado Peruano, a COPRI, a **LA VENDEDORA** y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de **EL COMPRADOR**.

#### **CUARTO.- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR**

Conforme a LAS BASES, en el acto de la subasta se otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro para la adquisición de **EL LOTE** que aparece en el Acta Notarial de la Subasta cuya copia es parte integrante del presente Contrato como Anexo No. 2. La Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** en virtud a su Oferta Económica que también es parte integrante del presente Contrato como Anexo No. 1.

#### **QUINTO.- DE LA FORMALIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN EFECTUADA POR EL COMPRADOR**

5.1 El Contrato de Compra Venta entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro en la Subasta. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compra-venta que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos:

5.1.1 **Precio de Compra.** El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo No. 1. El precio de compra asciende a US\$ 95,850.00 (NOVENTICINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y 00/100 Dólares de Estados Unidos de América)

5.1.2. **Pago del Precio de Compra.** El precio de compra a que se refiere el punto 5.1.1. de la presente Cláusula se paga en la forma siguiente:

a) La cantidad de US\$ 9,585.00 (NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTICINCO Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), pagada como cuota inicial por **EL COMPRADOR** a la fecha de suscripción de contrato. El pago de la cuota inicial se efectúa mediante cheques de gerencia N° 00000191 7, por US\$ 5,000.00, expedido por el Banco Continental; y N° 07647343 8, por US\$ 4,585.00, emitido por el Banco Wiese Sudameris; ambos girados a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, los mismos que producirán los efectos de la cancelación de la cuota inicial. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr dicho pago



DATA ELECTRONIC CORP.  
ING. RAUL ORJEGA  
Gerente General

será de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

b) El saldo del precio de compra, ascendente a la suma de US\$ 86,265.00 (OCHENTISEIS MIL DOSCIENTOS SESENTICINCO Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), será financiado bajo la modalidad de pago diferido, en un plazo de siete (7) años, mediante el pago de 10 (diez) cuotas semestrales consecutivas, con un período adicional de gracia de dos años (cuatro semestres), contados a partir del día siguiente a la firma del presente Contrato. Sobre el saldo del precio antes mencionado se devengarán desde la fecha de suscripción del contrato hasta la fecha del vencimiento del plazo de siete años antes mencionado, intereses compensatorios a la tasa de interés anual de Libor a seis meses más dos puntos porcentuales en términos efectivos. La tasa Libor será la establecida por cable de REUTERS recibido en Lima a las 11:00 horas del día correspondiente al inicio del semestre en que debe **EL COMPRADOR** efectuar el pago de los intereses compensatorios pactados. Los intereses se calculan al rebatir y son pagaderos al vencimiento de cada cuota.

Durante el plazo de gracia y en forma semestral, se cancelarán sólo los intereses devengados en ese período.

Ambas partes acuerdan que el pago del precio se efectuará en Dólares de los Estados Unidos de América, al amparo del Artículo 1237 del Código Civil.

El pago de las cuotas será efectuado por **EL COMPRADOR** mediante cheque de gerencia o cheque certificado a ser depositado en la cuenta Bancaria que COFIDE mantiene en el Banco de la Nación, y que será comunicada a la suscripción del contrato, en caso de modificación respecto a la cuenta o Banco, COFIDE comunicará tal situación al **COMPRADOR** con treinta (30) días de anticipación.

Todo gasto por concepto de portes, comisiones o similares, o cualquier otro relativo a la cobranza de cuenta de **EL COMPRADOR**. Los plazos para el pago de las cuotas serán los previstos en el Cronograma de Pagos que forma parte integrante del presente Contrato como Anexo 3.



5.1.3. **Garantía del Pago del Precio de Compra.** Para efectos de garantizar el pago del saldo del precio financiado establecido en el acápite b) del numeral 5.1.2. del presente Contrato, así como los intereses compensatorios, moratorios y gastos estipulados en el presente Contrato, y demás obligaciones a que se refiere el presente Contrato, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución, y todas las demás obligaciones pactadas, **EL COMPRADOR** constituye las siguientes garantías:

DATA ELECTRONIC CORP.  
Ing. RAUL ORTEGA EBUSQUIZ  
Gerente General

- 5.1.3.1. **EL COMPRADOR** entrega a **LA VENDEDORA** como condición previa para la celebración y firma del presente Contrato, una Carta-Fianza bancaria solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática, sin beneficio de excusión en favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o COFIDE, por US\$ 8,626.50 (OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS Y 50/100 Dólares de los Estados Unidos de América). Copia de la Carta-Fianza antes referida se adjunta como Anexo Nro. 4 al presente documento y forma parte del mismo.

La Carta - Fianza deberá ser emitida por una entidad bancaria aceptable para **LA VENDEDORA**, y deberá mantenerse su vigencia hasta que la totalidad de las obligaciones por ella garantizadas hayan sido cumplidas, a satisfacción de **LA VENDEDORA**. En todo caso, la garantía antes mencionada deberá ser renovada obligatoriamente cada año por la misma suma en que fue emitida originalmente y en sus mismos términos y condiciones. La solicitud de renovación se efectuará por COFIDE dentro de los quince días anteriores a la fecha de vencimiento de la carta fianza. De no presentarse el documento debidamente renovado, se procederá a su inmediata ejecución para lo cual bastará una carta notarial cursada por **LA VENDEDORA** y/o COFIDE al banco fiador, indicando que **EL COMPRADOR** ha incumplido y por lo tanto se proceda al honramiento de la carta fianza.

La reducción de la Carta - Fianza se hará en función de la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de la Carta-Fianza inicial. La reducción de la Carta-Fianza será aprobada por COFIDE.



- 5.1.3.2. **GARANTIAS HIPOTECARIAS: EL COMPRADOR** constituye en favor de Proyecto Especial CHAVIMOCHIC **PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA** hasta por la suma de US\$ 29,713.50 (VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS TRECE Y 50/100 Dólares de los Estados Unidos de América) correspondiente al inmueble descrito en el Anexo N° 5.

A tal efecto **EL COMPRADOR** se obliga a perfeccionar la constitución de dicha garantía en un plazo no mayor de 60 días de la suscripción de la presente minuta, caso contrario será de aplicación el tercer párrafo del punto 5.4 de las bases, quedando en consecuencia expedito el derecho a la

DATA ELECTRONIC CORP.  
RAUL ARTEAGA FIGUEROA  
Gerente General

ejecución de la Carta Fianza referida en el mismo, sin perjuicio de la facultad de **EL VENDEDOR** de resolver el presente contrato por dicho incumplimiento.

**EL COMPRADOR** declara que el inmueble que se entrega en hipoteca se encuentra libre de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

De la misma forma, **EL COMPRADOR** declara que el título de propiedad sobre el inmueble hipotecado tiene una antigüedad mayor a 1 año.

Como consecuencia de la presente hipoteca, el inmueble se encuentra gravado hasta por la suma de US\$ 29,713.50 (VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS TRECE Y 50/100 Dólares de los Estados Unidos de América) correspondiente al inmueble descrito en el Anexo N° 5.

La indicada garantía se extiende a las construcciones, derechos, terrenos, entradas, salidas, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho o por derecho le correspondan, incluyendo el importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación.

Las partes convienen en valorizar el inmueble hipotecado, para el eventual caso de ejecución judicial en la suma US\$ 95,686.80 (NOVENTICINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTISEIS Y 80/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

**EL COMPRADOR** se obliga a mantener asegurado conveniente y permanentemente durante la vigencia del Contrato, el inmueble objeto de esta hipoteca en una Compañía de Seguros a satisfacción de COFIDE. La póliza correspondiente deberá contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización del bien otorgado en garantía y deberá cubrir valores que implican la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura.

Queda expresamente acordado que **EL COMPRADOR** podrá sustituir la garantía hipotecaria otorgada por el presente instrumento por otras garantías hipotecarias o por una carta fianza bancaria otorgada por la misma suma del monto del gravamen hipotecario que reemplace luego de



DATA ELECTRONIC CORP.  
Ing. PAUL ORTEGA EGUSQUIZA  
Gerente General

un año de suscrito el presente Contrato, previa autorización de COFIDE.

La carta fianza bancaria antes referida deberá haber sido emitida por alguna de las entidades bancarias indicadas en el Anexo N° 8(a), de LAS BASES.

La reducción de la garantía hipotecaria se hará en función de la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de la garantía hipotecaria iniciales. La reducción de la garantía será aprobada por COFIDE.

5.1.3.3 **HIPOTECA LEGAL:**

En garantía del pago del saldo de precio, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución, **EL COMPRADOR** deberá constituir en favor de **EL VENDEDOR y/o COFIDE, PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA** sobre el bien inmueble que adquiere por este contrato hasta por un 125% del saldo financiado no respaldado con la carta fianza bancaria mencionada en el numeral 5.1.3.1, equivalente a US\$ 59,906.25 (CINCUENTINUEVE MIL NOVECIENTOS SEIS Y 25/100 dólares de los Estados Unidos de América).

La hipoteca garantiza todas y cada una de las obligaciones del Contrato de Compraventa y, en especial, el pago de las cuotas del financiamiento, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución.

Las indicadas garantías reales deberán extenderse a las construcciones, derechos, terrenos, porcentaje de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho o por derecho le corresponden a **EL LOTE**.

El inmueble adquirido y entregado en hipoteca está libre de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

La hipoteca legal materia del presente se inscribe de oficio en los Registros Públicos, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con el Contrato de Compraventa, conforme lo dispuesto en el artículo 1119 del Código Civil.



DATA ELECTRONIC CORP.  
ing. RAUL BEJAGA  
Gerente General



Queda expresamente acordado que luego de transcurrido un (1) año de la suscripción del presente contrato, **EL COMPRADOR**, previa renuncia y contando con la autorización de COFIDE, podrá sustituir la hipoteca legal por otras garantías hipotecarias o por carta fianza bancaria otorgada por el monto del gravamen hipotecario.

La carta fianza bancaria antes referida deberá haber sido emitida por alguna de las entidades bancarias indicadas en el Anexo N° 8(b), de LAS BASES.

La reducción de la garantía hipotecaria se hará en función de la reducción del saldo pendiente de pago del precio, debiendo cumplirse en todo momento con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de la garantía hipotecaria inicial. La reducción de la garantía será aprobada por COFIDE.

5.1.4. **Pre-Pago:** Durante el plazo de siete años previsto en el acápite b) del numeral 5.1.2 del presente Contrato, **EL COMPRADOR** podrá efectuar en cualquier momento el pre-pago del total o de parte del saldo de precio adeudado. Este pago será destinado (i) en primer lugar, a los gastos (ii) en segundo lugar, al pago de los intereses compensatorios devengados hasta la fecha en que se efectúe el pago; y, (iii) en tercer lugar, a la amortización del capital hasta el día del pago, inclusive.

5.1.5 **Intereses Moratorios :** Queda expresamente pactado que cualquier demora en que incurra **EL COMPRADOR** en el pago del saldo del precio de venta, devengará adicionalmente al interés compensatorio establecido en el párrafo anterior, un interés moratorio, el cual será equivalente al 20% de la Tasa Tamex que publica la Superintendencia de Banca y Seguros y será aplicado a **EL COMPRADOR** por cada día de atraso en el pago de la respectiva cuota semestral.

La simple demora en el pago del saldo del precio por parte de **EL COMPRADOR**, constituye razón suficiente para que el mismo incurra en mora automáticamente, no siendo necesaria intimación alguna en forma previa para efectos de la aplicación de la tasa de interés moratorio a que se refiere el párrafo anterior.

En todo caso, la demora en el pago del saldo del precio por parte de **EL COMPRADOR** constituye incumplimiento y COFIDE quedará plenamente facultado a ejecutar la Carta Fianza bancaria conforme a lo indicado en el numeral 5.1.9.



DATA ELECTRONIC CORP.  
ING. RAUL ORTEGA EGUSQUIZA  
Gerente General

- 5.1.6 **Fecha de Cierre.** En la Fecha de Cierre, esto es, el día y hora acordado para el pago de la cuota inicial a cargo de **EL COMPRADOR**, se producirá la suscripción del presente Contrato.
- 5.1.7 **Entrega de EL LOTE:** **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público, Juez de Paz o Autoridad Policial a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR**, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.

La transferencia del riesgo de **EL LOTE** se entenderá válidamente producida a **EL COMPRADOR** si habiendo sido notificado éste por el CEPRI TIERRAS para la entrega no concurre en la fecha y hora señalada, o no suscribe el o las actas de entrega respectiva. En este extremo es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 1568 del Código Civil.

- 5.1.8 **Precio del Agua.-** Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC a **EL COMPRADOR** para irrigar **EL LOTE**, ascenderá a US\$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada. Dicho precio será mantenido por un plazo mínimo de 3 años, contados a partir de la suscripción del presente Contrato por **LA VENDEDORA**. A partir del vencimiento de dicho plazo, el precio podrá ser modificado por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC o quien lo sustituya, en función a las características técnicas de la operación de regadío y al mantenimiento de la infraestructura necesaria para proveer y suministrar dicho servicio, contando con la participación de los usuarios, de acuerdo a la legislación vigente.

**EL COMPRADOR** tendrá derecho a recibir del Administrador Técnico del Distrito de Riego, una licencia de uso de agua por el volumen de diez mil (10,000) metros cúbicos por hectárea neta por año, hasta por un total de 591,500 metros cúbicos por año por **EL LOTE** materia de venta.



- 5.1.9 **Ejecución de Garantías.-** Queda expresamente pactado que en caso **EL COMPRADOR** incumpla en el pago de una o más cuotas del saldo financiado del precio de venta y/o de los intereses compensatorios estipulados en el numeral 5.1.2, y cualquier otra obligación prevista en el presente Contrato, COFIDE podrá ejecutar las garantías hipotecarias y/o la Carta-Fianza indicada en los numerales 5.1.3.1, 5.1.3.1 y 5.1.3.3, bastando para ello un requerimiento efectuado por conducto notarial, expresando simplemente que **EL COMPRADOR** no ha cumplido con las

DATA ELECTRONIC CORP.  
 Ing. RAUL ORTEGA EGUSQUIZA  
 Gerente General

obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato, cuyo cumplimiento garantiza la referida Carta-Fianza.

La presente Cláusula Penal será aplicable igualmente en caso que el incumplimiento ocurra por el caso fortuito, la fuerza mayor o cualquier causa no imputable a **EL COMPRADOR**.

La presente estipulación se pacta de acuerdo al Artículo 1317° del Código Civil.

- 5.1.10 **Aceleración de Plazos.** En caso que ocurra el incumplimiento de dos cuotas consecutivas, COFIDE podrá dar por vencidos todos los plazos y demandar a **EL COMPRADOR** el pago del íntegro de la suma adeudada, quedando facultado COFIDE a ejecutar todas las garantías constituidas en su favor en virtud del presente Contrato.

#### **SEXO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA**

6.1 Son obligaciones de **LA VENDEDORA** las siguientes:

- 6.1.1 En lo que respecta al LOTE que está adquiriendo **EL COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, entregárselo a aquél libre de todo poseedor, invasor u ocupante.
- 6.1.2 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a nombre de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que está adquiriendo.

#### **SÉTIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR**

7.1 Son obligaciones de **EL COMPRADOR** las siguientes:

- 7.1.1 Pagar la cuota inicial señalada en el acápite a) del numeral 5.1.2 de la Cláusula Quinta, conforme a su Oferta Económica que consta en el Anexo N° 1 de este Contrato, así como el saldo financiado conforme al Cronograma de Pagos a que se refiere el acápite b) del numeral 5.1.2 de la Cláusula Quinta.
- 7.1.2 Entregar la Carta-Fianza a que se refiere el numeral 5.1.3.1 de la Cláusula Quinta y constituir las garantías hipotecarias, referidas en los numerales 5.1.3.2 y 5.1.3.3, dentro del plazo de 60 días calendarios contados a partir de la suscripción del presente Contrato y velar porque éstas queden adecuadamente inscritas en los registros pertinentes. Por excepción, en caso que **EL COMPRADOR** no pudiera obtener la inscripción de la hipoteca constituida en virtud del presente Contrato, **LA VENDEDORA** le podrá conceder un plazo adicional, que será fijado por esta última, a fin de que se cumpla con la respectiva inscripción.



DATA ELECTRONIC CORP.  
Ing. RAUL ORTEGA EGUSQUIZA  
Gerente General

- 7.1.3. Entregar a la suscripción del contrato la Carta-Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.
- 7.1.4 Gestionar y obtener las correspondientes licencias, autorizaciones, permisos, registros y demás documentos ante las autoridades pertinentes, para lograr que la actividad a desarrollar con relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda realizar dentro del marco legal vigente.
- 7.1.5 Cumplir con el Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato.
- 7.1.6 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre del bien inmueble que está adquiriendo.
- 7.1.7 Recibir de **LA VENDEDORA** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.7 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
- 7.1.8 Suscribir los documentos, contratos y escrituras públicas que sean necesarios para perfeccionar la transferencia y constituir las garantías.
- 7.1.9 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.
- 7.1.10 Aceptar que COFIDE, es la entidad encargada de la supervisión, administración y cobranza de las obligaciones previstas en el presente Contrato; conforme a las facultades y obligaciones emanadas del Contrato de Supervisión, Administración y Cobranza suscrito con **LA VENDEDORA**.
- 7.1.11 Asegurar el bien descrito en el Anexo N° 5 sobre el cual se constituye hipoteca y entregar debidamente endosada la póliza en favor de COFIDE dentro de los diez días hábiles posteriores a la Fecha de Cierre.

7.1.12 Otras obligaciones derivadas del contrato.

## OCTAVO.- CARGAS Y GRAVÁMENES

- 8.1 **LA VENDEDORA** declara que, a la firma del contrato, **EL LOTE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.



DATA ELECTRONIC CORP.  
Ing. RAÚL ORTEGA EBUSQUIZA  
Gerente General

- 8.2 **LA VENDEDORA** declara que, a la fecha de firma del presente contrato, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar a **EL LOTE** que ha dado en venta a **EL COMPRADOR**. Igualmente, declara que no conoce existan hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **EL LOTE** que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por su propia voluntad.
- 8.3. **EL COMPRADOR** declara conocer y acepta que **LA VENDEDORA** no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.
- 8.4. **LA VENDEDORA** declara que toda información relacionada con **EL LOTE** es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y el precio de compra pactado.

#### **NOVENO. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL COMPRADOR**

**EL COMPRADOR** reconoce que celebra el presente Contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan:

- 9.1 Que acepta todos los términos y condiciones de LAS BASES, las circulares expedidas por el CEPRI y la resolución de Adjudicación de la Buena Pro por parte del CEPRI.
- 9.2. Que la compra de **EL LOTE** es una decisión libre de toda influencia de **EL COMPRADOR**.
- 9.3 **EL COMPRADOR** declara y garantiza a **LA VENDEDORA** que es responsable de todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. **EL COMPRADOR** reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **EL LOTE** que está adquiriendo.
- 9.5 De ser el caso, **EL COMPRADOR** garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos



DATA ELECTRONIC CORP.  
Ing. RAUL ORTEGA EGUSQUIZA  
Gerente General

en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.

- 9.6 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.
- 9.7 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.
- 9.8 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.
- 9.9 **EL COMPRADOR** se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo le serán legalmente exigibles.
- 9.10 **EL COMPRADOR** asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta cláusula.

#### **DÉCIMO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LA VENDEDORA**

**LA VENDEDORA** declara que:

- 10.1 **EL LOTE** es de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.



No existe en relación con **EL LOTE**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohíban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.

- 10.4 Se encuentra debidamente autorizada para celebrar este Contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.

DATA ELECTRONIC CORP.  
Ing. RAUL ORTEGA EGUSQUIZA  
Gerente General

- 10.5 La celebración y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato se encuentran dentro de sus facultades y son conformes a las leyes y demás normas aplicables a los actos previstos en este Contrato.
- 10.6 De acuerdo a lo dispuesto por la legislación peruana, no existen requisitos que obliguen a **LA VENDEDORA** a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar este Contrato y/o para cumplir con sus obligaciones.
- 10.7 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**.
- 10.8 Que no existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia o disposición societaria que afecte la libre transmisión de **EL LOTE** que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR**.
- 10.9 Garantiza a **EL COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente Contrato.

#### DÉCIMO PRIMERO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 11.1 De conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo No. 776, **LA VENDEDORA** se encuentra inafecta al Impuesto Predial.
- 11.2 Conforme al artículo 10 del Decreto Legislativo No. 776, **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 1 de enero del 2,001.
- 11.3 Es obligación de **LA VENDEDORA** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre **EL LOTE** que ha vendido a **EL COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, la transferencia que ha efectuado. En tal sentido, **LA VENDEDORA** está obligada a presentar la declaración jurada a que se refiere el artículo 14 del Decreto Legislativo No. 776.
- 11.4 Es también obligación de **EL COMPRADOR** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentra **EL LOTE**, la adquisición que ha efectuado, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula anterior.
- 11.5 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**.
- 11.6 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de **EL LOTE**, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.



#### DÉCIMO SEGUNDO. - DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA SUJETO ESTE CONTRATO

DATA ELECTRONIC CORP.  
 Ing. RAUL ORTEGA EGUSQUIZA  
 Gerente General

- 12.1 El presente Contrato deberá ser elevado a escritura pública. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública, siempre serán de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 12.2 A efecto de lograr la inscripción del dominio en favor de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que ha adquirido de acuerdo a la Cláusula Cuarta del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irroque ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

### **DECIMO TERCERO.- COMPROMISO DE INVERSION**

- 13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a ejecutar en **EL LOTE** adquirido y en un plazo no mayor a 3 años, contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, las inversiones de capital fijo y de desarrollo de tierras contenidas en su Oferta Económica y cuyo monto total asciende a US\$ 59,150.00 (CINCUENTINUEVE MIL CIENTOCINCUENTA Y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), de conformidad con lo estipulado en el numeral 5.7 del capítulo V de las Bases de la Subasta Pública.

Se considera inversión de capital fijo al empleo de recursos financieros destinados a la adquisición y/o construcción de bienes y servicios de capital (maquinaria y equipos, obras civiles, gastos de preinversión, etc.), a su instalación y montaje y que han de ser utilizados en más de un proceso productivo anual de una explotación agroindustrial, agroexportadora o pecuaria. En lo relativo a inversión en sistemas de riego, sólo se aceptarán aquellas que se destinen a sistemas de riego tecnificado. En el Anexo N° 7 del presente Contrato, se detallan los rubros de las inversiones de capital fijo y desarrollo de tierras a ser considerados para la ejecución del compromiso de inversión.

El compromiso de inversión deberá ejecutarse sin variación, en las áreas de terreno comprendidas dentro de **EL LOTE** que es objeto del presente contrato.

- 13.2 **EL COMPRADOR** ejecuta la inversión comprometida y asienta debidamente las partidas de inversión en un Registro de Inversiones Acreditables legalizado que para tal efecto se obliga a mantener en su local social, consignando en dicho registro las facturas de adquisición, construcción, instalación y montaje y que forman parte del costo de la inversión. Sin perjuicio de lo anterior, **EL COMPRADOR** se obliga a sustentar las partidas de inversión con facturas, boletas de pago o comprobantes de pago, según sea el caso, documentos estos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad normales de **EL COMPRADOR**, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.



DATA ELECTRONIC CORP.  
 Ing. RAUL ORTEGA FOSQUIZA  
 Gerente General



Las partes reconocen que **EL COMPRADOR** mantiene registros para fines contables y tributarios y que el Auditor de Inversión no deberá considerar ninguna posición adoptada por aquel para tal fin y sólo deberá considerar los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la cláusula Décimo Tercera en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga **EL COMPRADOR**.

- 13.3 Auditor de inversión: El supervisor de inversión, designará a la entidad que actuará como auditora del compromiso de inversión asumido por **EL COMPRADOR**. **LA VENDEDORA** asumirá el costo de los honorarios del Auditor de Inversión.

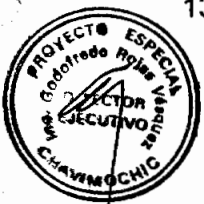
El Auditor de Inversión deberá verificar que las inversiones se hayan realizado de acuerdo al detalle establecido en el Numeral precedente.

La revisión y examen del Auditor de Inversión, se efectuará al término de los plazos de ejecución de los compromisos de inversión detallados en el Numeral 13.1 precedente. Sin perjuicio de lo aquí estipulado, el Auditor de Inversión podrá inspeccionar y verificar el avance de las inversiones, sin restricciones ni limitaciones de ningún tipo. El proceso de verificación de las inversiones ejecutadas se podrá efectuar antes del plazo detallado en el Numeral 13.1 precedente, cuando así sea solicitado por **EL COMPRADOR**, y siempre que manifieste que ha cumplido con las inversiones comprometidas.

- 13.4 **EL COMPRADOR** procederá a otorgar todas las facilidades e información que sea requerida por el Auditor de Inversión a fin de que éste cumpla con su labor. Al término de cada uno de los plazos de los compromisos de inversión a que se hace referencia en el Numeral 13.1 de la presente Cláusula, el Auditor deberá revisar y verificar la ejecución de las inversiones comprometidas. El Auditor de Inversión deberá emitir un Informe de la revisión efectuada dentro de los 30 días de haber completado dicha revisión, cuyo dictamen deberá consignar de manera fehaciente el cumplimiento o incumplimiento de los compromisos de inversión asumidos por **EL COMPRADOR**.

- 13.5 El informe con su dictamen será entregado por el auditor de inversión al Supervisor de Inversión, así como a **EL COMPRADOR**. Si **EL COMPRADOR** manifestara su desacuerdo con el contenido del informe, dispondrá de 15 días útiles para sustentar o responder ante el Supervisor, las observaciones planteadas en el mencionado informe. Transcurrido este término, el informe quedará a firme y el supervisor de inversión notificará por vía notarial a **EL COMPRADOR**, para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario, con los compromisos de inversión asumidos en el presente contrato.

El supervisor de inversión dará por cumplido los compromisos de inversión, cuando el Auditor de Inversión le entregue, dentro de los 30 días calendario antes mencionados, un certificado que corrobore que se han levantado las



DATA ELECTRONIC CORP.  
ing. RAUL ORTEGA EGUSQUIZ  
Gerente General

observaciones planteadas, o que se ha dado cumplimiento a los compromisos de inversión en los términos establecidos en el Numeral 13.1 de la presente cláusula.

- 13.6 **CLAUSULA PENAL.-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en el Numeral 13.5 de la presente Cláusula, la entidad supervisora podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el numeral siguiente, en cuyo caso, la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial, sin perjuicio de los daños y perjuicio ulteriores que sean ocasionados a **LA VENDEDORA** o surjan por el incumplimiento de **EL COMPRADOR**.
- 13.7 **GARANTIA DEL COMPROMISO DE INVERSION.- EL COMPRADOR** entrega a la firma de este contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromisos de Inversión, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión, renovable y de realización automática, por un plazo de vigencia suficiente hasta el total cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto equivalente al 25% del monto total del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR** por la suma de US\$ 14,787.50 (CATORCE MIL SETECIENTOS OCHENTISIETE Y 50/100 dólares de los Estados Unidos de América), de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.7 de las Bases de la Subasta Pública.

Si dentro del plazo establecido **EL COMPRADOR** cumple con ejecutar el compromiso de inversión a que se hace referencia en el Numeral 13.1 de la presente Cláusula, se le devolverá la correspondiente carta fianza. Para tal efecto, se deberá contar con la conformidad del Supervisor de Inversión.

La Carta Fianza se mantendrá vigente mientras el compromiso de inversión no haya sido cumplido en su totalidad en los términos pactados en el presente contrato. El texto de la carta fianza antes referida se adjunta al presente contrato y forma parte del mismo, como Anexo N° 6.

#### **DÉCIMO CUARTO.- DISPOSICIONES VARIAS**

- 14.1 **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de **EL LOTE**. Asimismo, **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación de **EL LOTE**. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o implícitas) que no consten en el presente



DATA ELECTRONIC CORP.  
Ing. RAUL ORTEGA EGUSQUIZA  
Gerente General

Contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.

- 14.2 Queda expresamente acordado que el pago del precio de venta, de los intereses moratorios y compensatorios pactados, de las penalidades estipuladas en los numerales 5.1.9 y 13.6 del presente contrato y de todas las obligaciones expresadas en moneda extranjera estipuladas en el presente Contrato, deberán ser pagadas en Dólares de los Estados Unidos de América, de acuerdo al Artículo 1237 del Código Civil del Perú.

#### **DÉCIMO QUINTO.- INCUMPLIMIENTO**

- 15.1 **EL COMPRADOR** renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este Contrato.
- 15.2 En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, COFIDE podrá ejecutar la Carta-Fianza y/o la garantía hipotecaria otorgada a su favor, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 5.1.10 del presente Contrato.

#### **DÉCIMO SEXTO.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

- 16.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente Contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente Cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso de que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional.
- 16.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.
- 16.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean convenientes y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.
- 16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quien le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.



DATA ELECTRONIC CORP.  
ING. PAUL ORTEGA EGUSQUIZA  
Gerente General

- 16.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizara en el procedimiento arbitral será el castellano.

#### DÉCIMO SÉTIMO.- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos:

- 17.1 Anexo No. 1: Copia de la Oferta Económica del Adjudicatario.
- 17.2 Anexo No. 2: Copia del Acta Notarial de la Subasta.
- 17.3 Anexo No. 3: Cronograma de Pagos.
- 17.4 Anexo No. 4: Copia de la Carta-Fianza que garantiza el pago del saldo del precio.
- 17.5 Anexo No. 5: Descripción del inmueble hipotecado.
- 17.6 Anexo No. 6: Copia de la Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión
- 17.6 Anexo No. 7: Rubros a ser tomados en cuenta como inversiones acreditables para el Compromiso de Inversión.

#### DÉCIMO OCTAVO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

- 18.1 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.
- 18.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el domicilio que consta en la parte introductoria del presente contrato.
- 18.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.



- 18.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 18.2 de la presente Cláusula.

#### DECIMO NOVENO.- CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES

Este Contrato sustituye todos los acuerdos verbales o escritos entre las partes y constituye un convenio integral entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR**, conteniendo todas las obligaciones asumidas por cada uno de ellos.

DATA ELECTRONIC CORP.  
 ING. RAUL ORIEGA EBUSQUIZA  
 Gerente General

Las obligaciones pactadas en este Contrato podrán ser modificadas previa negociación y acuerdo entre **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA**, siendo requisito indispensable para la validez de las modificaciones que éstas consten por escrito y estén debidamente firmadas por las partes.

#### **VIGÉSIMO.- INVALIDEZ PARCIAL**

En el caso de que algún término o disposición de este Contrato sea considerado inválido o no exigible por cualquier Tribunal competente, dicha decisión judicial deberá, en cuanto a dicha invalidez, ser interpretada estrictamente sin afectar la validez de cualquier otra disposición del presente Contrato.

#### **VIGESIMO PRIMERO.- GASTOS**

Todos los gastos, costos, tributos, incluyendo el Impuesto de Alcabala, que pudiera originar la transferencia de **EL LOTE**, así como el otorgamiento de la Escritura Pública a que dé lugar la presente Minuta, gastos notariales, registrales, incluyendo un Testimonio de la Escritura Pública para **LA VENDEDORA**, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de **EL COMPRADOR**.

#### **VIGESIMO SEGUNDO.- LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN APLICABLE**

El presente Contrato se regirá por la Legislación Peruana. En todo lo no previsto en este Contrato, se aplicará el Decreto Legislativo No. 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil, la Ley General de Sociedades, y los principios de buena fe contractuales.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día 24 del mes de julio de dos mil.

PROYECTO ESPECIAL CNAVMOCHIO  
 LA VENDEDORA  
 Ing. GODOFREDO ROJAS VASQUEZ  
 DIRECTOR EJECUTIVO

DATA ELECTRONIC CORP.  
 EL COMPRADOR  
 Gerente General

anexo  
 FOPRI

ANEXO N° 6

MODELO DE PRESENTACION DE OFERTA ECONOMICA

Trujillo 17 de 03 del 2000

Señores
CEPRI TIERRAS
Presente.-

Ref. : Subasta Pública Internacional N° 6 para la Venta
De Tierras del P.E. CHAVIMOCHIC

Postor DATA ELECTRONIC CORP.

De nuestra consideración :

De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5 de las Bases de la Subasta de la referencia
por medio de la presente cumplimos con presentar nuestra oferta económica la cuál está,
expresada en Dólares de los Estados Unidos de América. Asimismo, queda establecido
que mediante la presente Oferta Económica asumimos el compromiso de Inversión
correspondiente de acuerdo a lo señalado en el Anexo N° 9 de las Bases de la Subasta.

LOTE N° 10.3 - I

OFERTA ECONOMICA :
EN LETRAS CIENTO CINCUENTICINCO CON 00/100 DOLARES USA
EN NUMERO: US\$ 155,000.00 MIL DOLARES USA

NOTA : EN CASO DE DISCREPANCIA EN LAS CANTIDADES CONSIGNADAS
SE TENDRA POR VALIDA LA CANTIDAD EN LETRAS.

Atentamente,

[Handwritten signature]

(Firma del Representante Legal)

[Notary seal: NOTARIA ABOGADA TRUJILLO - PERU]

## ACTA N° 5

**SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 6 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS  
DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**
**LOTE N° 10.3-I - SECTOR IV**

Continuando con la Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, conforme a lo establecido en las Bases, a los avisos publicados, y a las Circulares notificadas a cada uno de los postores, siendo las 11:00 horas del 17 de Marzo del 2000 y encontrándose presentes los Miembros de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro de los lotes a subastarse del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, señores Dr. Augusto Millones Santa Gadea, Presidente; Eco. Julio César Pesantes Rebaza, Vice-Presidente e Ing. Godofredo Rojas Vásquez, Miembro; así como la Notaria de la Provincia de Trujillo, Dra. Lina Amayo Martínez, postores y público en general, el Presidente, según el orden de la Subasta establecido (Circular N° 6), anunció la Subasta del Lote 10.3-I, del Sector IV, con una superficie neta de 79.08 Ha. y con una oferta mínima de US \$ 106,470.00.

Acto seguido, procedió a otorgar 5 minutos a los postores para la presentación de sus Ofertas Económicas, invitándolos a depositar sus Sobres N° 2 en el ánfora especialmente acondicionada para ello.

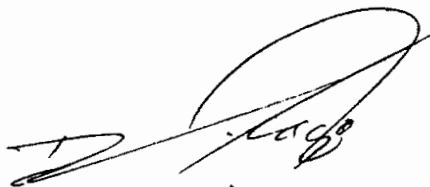
Concluido el plazo, los sobres fueron recogidos y abiertos por la Notaria quien procede a sellarlos, firmarlos y entregarlos al Presidente, quien dio lectura de las ofertas, siendo estas como se detalla a continuación:

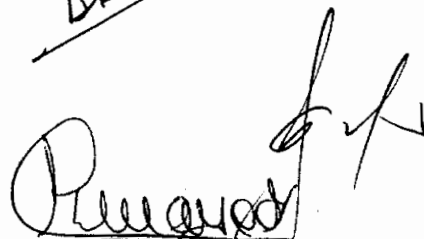
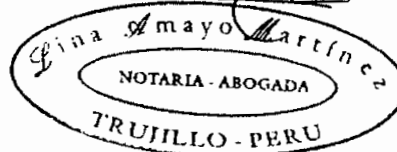
<u>Nombres</u>	<u>Oferta Económica US \$</u>
MENDEIETA FERNANDEZ DANIEL	151,424.00
SALVADOR RICRA CELSO ARTURO	125,000.00
DATA ELECTRONIC CORP. E.I.R.L.	155,000.00

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a DATA ELECTRONIC CORP. E.I.R.L. , con la Oferta Económica de US\$ 155,000.00 (CIENTO CINCUENTICINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por corresponder a la mayor Oferta.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

Siendo las 11.10 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante la Notaria que da fé.



## ANEXO N° 3

**DATOS GENERALES**

Bien Transferido                      Lote N° 10,3-I  
 Adjudicatario                         DATA ELECTRONIC E.I.R.L.  
 Fecha de cierre                        24/07/2000  
 Monto de adjudicación                95.850,00

**CONDICIONES**

Cuota inicial                            10,00%  
 Saldo a financiar                       90,00%  
 Plazo de pago                           7 años  
 Plazo de Gracia                        2 años

Cuota inicial                            9.585,00  
 Monto financiado                       86.265,00

Tasa Libor a 180 días                 6,94125  
 Tasa Libor a 180 días + 2 %        8,94125  
 Tasa efectiva a cobrar                9,35195%  $\{[1+((\text{tasa Libor a 180 días} + 2\% / 360)/100)]^{360} - 1\} * 100$

**Cronograma estimado:**

Nro. Cuota	Fecha Vcto.	Interés	Amortización Principal	Mora	Total Pagado	Saldo Principal
1	24/01/2001	4.033,24	0,00	0,00	4.033,24	86.265,00
2	24/07/2001	3.965,99	0,00	0,00	3.965,99	86.265,00
3	24/01/2002	4.033,24	0,00	0,00	4.033,24	86.265,00
4	24/07/2002	3.965,99	0,00	0,00	3.965,99	86.265,00
5	24/01/2003	4.033,24	8.626,50	0,00	12.659,74	77.638,50
6	24/07/2003	3.569,40	8.626,50	0,00	12.195,90	69.012,00
7	24/01/2004	3.226,59	8.626,50	0,00	11.853,09	60.385,50
8	24/07/2004	2.791,88	8.626,50	0,00	11.418,38	51.759,00
9	24/01/2005	2.419,95	8.626,50	0,00	11.046,45	43.132,50
10	24/07/2005	1.983,00	8.626,50	0,00	10.609,50	34.506,00
11	24/01/2006	1.613,30	8.626,50	0,00	10.239,80	25.879,50
12	24/07/2006	1.189,80	8.626,50	0,00	9.816,30	17.253,00
13	24/01/2007	806,65	8.626,50	0,00	9.433,15	8.626,50
14	24/07/2007	396,60	8.626,50	0,00	9.023,10	0,00



**OF. BOLIVIA  
AV. BOLIVIA 217  
LIMA**

**FIANZA EMITIDA POR ORDEN Y CUENTA  
DATA ELECTRONIC CORP EIRL**

**PRESENTE.-**

**CERCADO DE LIMA, 20 DE JULIO DE 2000  
Carta Fianza Nro.: 0011-0175-9800002338-76  
Vence el: 20 DE JULIO DE 2001**

Señores:



**PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O COFIDE Ref:Subasta internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL DE CHAVIMOCHIC.- Ciudad.**

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.(COFIDE) como fladores solidarios de DATA ELECTRONIC CORP. EIRL con el fin de garantizar el pago del saldo del precio estipulado, los intereses compensatorios y moratorios pactados y todas y cada una de las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Compra-Venta Los Lotes Nro 10.3-I, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS CON 50/100 DOLARES (US\$8626.50) . Esta fianza estará vigente por un plazo de un año contado desde el día 20 de julio del 2000 más quince días adicionales, esto es, que vencerá el 4 de agosto del 2001.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. COFIDE, nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro flado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

Sobre el particular dada la calidad de incondicionada y de realización automática de la presente carta fianza, nos comprometemos a pagarles el monto que ustedes indiquen (total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas) en forma inmediata

Atentamente,

**BANCO CONTINENTAL**

p.p.

**DAVID DEEKES ESPINOZA  
GERENTE  
Of. Centro Cívico**

**RICHARDO DIAZ DONAYRE  
Jefe de Gestión Operativa  
Oficina Bolivia**

\*\*\*\*\*  
US\$8,626.50  
\*\*\*\*\*  
BANCO CONTINENTAL



00072006

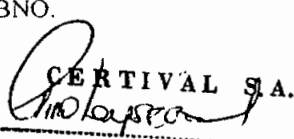
RUC 10013020

REFRENDO: C565100072006DLT0175>/18:21:27  
US\$ 8,626.50

PARA CONFIRMAR LA EMISION DE ESTE DOCUMENTO LLAMAR AL TELEFONO (01) 211-1708

## ANEXO

Programa:  
Bien Adjudicado

Adjudicatario				
<b>GARANTIA INMOBILIARIA</b>				
Predios urbanos				
Propietario/s	Data Electronic Corp. EIRL.			
Ubicación	Avenida Paz Soldán N° 170. oficina 309. Distrito San Isidro Provincia y Departamento de Lima			
Zonificación y Uso Actual				
Zonificación	C-3 Area Estructuración III			
Uso Actual	no se conoce.			
Linderos				
Frente	Areas comunesl. con 10.15 ml.			
Derecha	Oficina 304, con 7.25 ml.			
Izquierda	Oficina 308. con 6.075 ml, 1.20 ml y 2.10 ml.			
Fondo	Propiedad de terceros, con 1.20 ml, 0.95 ml y 10.15 ml.			
<b>Area m2</b>	<b>Terreno</b>	<b>Ocupada</b>	<b>Techada</b>	
Oficina	20.112 m <sup>2</sup>	75.85 m <sup>2</sup>	75.85 m <sup>2</sup>	
<b>Inscripción de Dominio Oficina de Registros de Lima.-</b>				
Fichas	N° 1644115			
Estado	Antigüedad	Servidumbre	Gravámenes	Póliza Seguros
Bueno	05 años	No se conocen	No tiene	No se conoce
<b>Valuación (valor en US\$)</b>				
Fecha Valuación	Arancelario	Reposición	Comercial	Realiz. Inm.
04 abril del 2000			US\$ 127,582.41	US\$ 95,686.80
<b>Valuador</b>				
CIP	SBS	CONATA	CTTP	
48728	850-99			
<b>Observación</b>	Valores a considerar			VTO. BNO.
Valor Comercial	US\$ 127,582.41			 <b>GINO LAYSECCA ZOPPI</b> Gerente General Repev N° 850-99
Valor Realización	US\$ 95,686.80			
Observ. : se adjunta informe				Fecha: 09 de junio de 2000

**ANEXO N° 6**

**OF. BOLIVIA  
AV. BOLIVIA 217  
LIMA**

**FIANZA EMITIDA POR ORDEN Y CUENTA  
DATA ELECTRONIC CORP EIRL**

**PRESENTE.-**

**CERCADO DE LIMA, 20 DE JULIO DE 2000  
Carta Fianza Nro.: 0011-0175-9800002346-79  
Vence el: 20 DE JULIO DE 2001**

Señor/es:



**Dirección Ejecutiva FOPRI y/o Corporación Financiera de Desarrollo S.A.-COFIDE Postor: Data Electronic Corp. EIRL Ref: Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Ciudad.- De nuestra consideración:**

Por medio de la presente nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. ( COFIDE) como fiadores solidarios de DATA ELECTRONIC CORP. EIRL con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión que ha asumido, de acuerdo al Contrato de Compra-Venta Los Lotes Nro 10.3-I celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática, carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de Catorce mil setecientos ochenta y siete con 50/100 Dolares (US\$ 14787.50). Esta fianza estará vigente por un plazo de un año contado desde el día de 20 de julio del 2000, más quince días adicionales esto es el 4 de agosto del 2001.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el PROYECTO ESPECIAL DE CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. COFIDE nos envíe antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

Sobre el particular, dada la calidad de incondicionada y de realización automática de la presente carta fianza, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en forma inmediata

Atentamente,

**BANCO CONTINENTAL  
p.p.**

**DAVID DEEKES ESPINOZA  
GERENTE  
Of. Centro Cívico**

**RICARDO DIAZ DONZY  
Jefe de Gestión Operativa  
Oficina Bolivia**

\*\*\*\*\*  
US\$14,787.50  
\*\*\*\*\*

BANCO CONTINENTAL



00072005

RUC 10013020

REFRENDO: C526200072005DLT0175=12:57:20  
US\$ 14,787.50

PARA CONFIRMAR LA EMISION DE ESTE DOCUMENTO LLAMAR AL TELEFONO (01) 211-1708

## ANEXO N° 7

### Inversiones Acreditables

- Maquinaria y Equipo para sistemas de riego presurizado (goteo, aspersión, microaspersión)
- Desarrollo físico de las tierras (nivelación, despiedre, subsolado, adquisición y aplicación de materia orgánica).
- Caminos internos.
- Cortinas rompevientos, cercos.
- Viveros, adquisición e instalación de plántones y semillas
- Plantas de procesamiento agroindustrial hasta el 20% del Compromiso de Inversión
- Infraestructura para la electrificación y bombeo.



OFICINA REGISTRAL REGIONAL  
REGIÓN LA LIBERTAD  
"ORRL"

SECCION CERTIFICADOS

COPIA LITERAL DE DOMINIO  
OFICINA DE TRUJILLO

El Registrador que suscribe.

CERTIFICA:

Que sobre el inmueble ubicado en :  
SECTOR 04 LOTE 10.3-I  
COD. CATASTRAL:  
LOTE DE TERRENO AREA: 79.08 HAS.  
de propiedad de :

PROYECTO ESPECIAL DE CHAVIMOCHIC

DISTRITO: VIRU  
PROVINCIA:

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD  
BIEN: INDIVIDUAL

Inscrito a Fojas del Tomo: ó Ficha: PR19844 de el Registro  
de Propiedad de Inmuebles de La Libertad.

Corre los asientos de dominio, cuyos tenores literales son como siguen:  
A. ANTECEDENTE DOMINIAL: Tomo 575, Folio 363, Partida CXIII. Pres.  
02.05.97 a las 13.08 del Tomo 5, Asiento 8155. Recibo Nº 27901.

B. DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Ubicación: Distrito: Viru, Provincia: Viru,  
Departamento: La Libertad, Lote 10.3-I Lote Area: 79.08Hás. Linderos:  
Por el Norte, con carretera afirmada de servicio del canal de lateral 10  
Pur Pur con una inclinación al Oeste entre los vertices (27-35) en una  
línea paralela que comprende 9 tramos que dan un total de 1540.95ml.;  
por el Sur, con camino afirmado en un tramo y camino sin afirmar, entre  
los vertices (1-10) en una línea quebrada de 9 tramos que dan un total  
de 1540.95ml.; por el Oeste, con carretera de servicio del canal  
sublateral 10 Pur Pur entre los vertices (10-27) en 16 tramos de  
1.096.409ml. Trujillo, 12.05.97. Firmado: Robert Zavaleta, Registrador.

b.2 ACLARACION :El rubro b.1 que antecede queda aclarado en el sentido  
de que la presente parcela a pertenece al sector IV, según consta de  
título archivado. T-16-01-98 Firmado Dr. ROBERT S. ZAVALETA NEYRA  
Registrador.

B.3. ACLARACION :El rubro b.1. queda aclarado en el sentido de que la  
presente parcela tiene la siguiente ubicación: Se ubica en el valle  
Viru, entre las coordenadas UTM 9'073,513.720-9'074,931.965 Norte, y las  
coordenadas 741,538.585-742,737.023 Este, con una área total de 79.08  
Has., y un perímetro de 4,170.754 ml., tiene los siguientes linderos y  
medidas perimétricas:

NORTE: Con carretera afirmada de servicio del canal lateral 10 Pur-Pur,  
con inclinación al oeste, en línea quebrada de 09 tramos, entre los

V A N



OFICINA REGISTRAL REGIONAL  
REGIÓN LA LIBERTAD  
"ORRL" V I E N E N

vertices Nro. 27 (741,721.647E-9'074,551.020N) y Nro. 35 (742,406.576E-9'074,931.965N), en una longitud total de 829.471 ml.

SUR: Con camino afirmado, en línea quebrada de 9 tramos, entre los vertices Nro. 1 (742,701.342E-9'074,391.915N) y Nro. 10 (741,528.585E-9'073,521.055N), en una longitud total de 1,540.951 ml.

ESTE: Con carretera afirmada de servicio al canal lateral 10 Pur-Fur, en línea recta quebrada de 14 tramos, entre los vértices

Nro. 35 (742,406.576E-9'074,931.965N) y Nro. 1 (742,701.342E-9'074,391.915N) con una longitud de 703.923 ml.

OESTE: Con carretera de servicio al canal lateral 10 Pur-Fur, en línea quebrada de 16 tramos, entre los vértices

Nro. 10 (741,528.585E-9'073,521.055N) y Nro. 27 (741,721.647E-9'074,551.020N), con una longitud total de 1,096.409 ml. Así consta en la solicitud, plano, memoria descriptiva, cuadro de

coordenadas y distancias que se adjuntan. Pres. Hrs. 17:27 del 14.10.99. As. 4582 del T. 05 del D. T. 15.10.99 Der. Ex. Rec. 114478 Fdo. Dra. Karla Zagaceta A. Reg.

C. TITULOS DE DOMINIO:

C.1 INDEPENDIZACION: A favor de su propietaria EL PROYECTO ESPECIAL DE CHAVIMOCHIC según consta de la solicitud, Memoria Descriptiva y Planos que se adjunta. Trujillo, 12.05.97. Firmado: Robert Zavaleta. Registrador.

Expedido el presente certificado en la ciudad de Trujillo a las 11:28:00 Hrs. del día 18/04/2000.

Recibo No.: 40324 por S/ 6,00



Dr. Genaro Pérez Huamaní

REGISTRADOR PÚBLICO  
OFICINA REGISTRAL REGIONAL - LA LIBERTAD