

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de Compra Venta de Bien, con arras confirmatorias, que otorgan de un parte el **BANCO AGROPECUARIO - AGROBANCO**, con Registro Único de Contribuyente (RUC) N° 20504565794, con domicilio legal en Av. República de Panamá 3531, Piso 9, Urbanización Limatambo, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado las personas indicadas en el Anexo N°1, y por **EL COMPRADOR** indicado en el Punto N° 1 del Anexo N°1, bajo los términos y condiciones contenidos en el presente contrato y su Anexo N° 1.

Para referirse de manera conjunta al **BANCO AGROPECUARIO – AGROBANCO** y a **EL COMPRADOR**, se utilizará el genérico **LAS PARTES**.

PRIMERO.- ANTECEDENTES:

AGROBANCO es una empresa integrante del sistema financiero nacional, organizada como sociedad anónima, que se rige por su Ley de Creación(Ley N° 27603) y su Ley de Relanzamiento (Ley N° 29064), por la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS (Ley N° 26702) y por la Ley General de Sociedades (Ley N° 26887), cuyo objeto es otorgar créditos a las personas naturales o jurídicas dedicadas a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, de acuicultura y las actividades de transformación y comercialización de los productos que de éstas provienen.

EL COMPRADOR es una Persona Natural interesada en la compra de un bien adjudicado propiedad de **AGROBANCO**.

SEGUNDO.- DEL BIEN

AGROBANCO es propietario del bien detallado en el Punto N° 2 del Anexo N° 1, al que en adelante se le denominará **EL BIEN**.

TERCERO.- OBJETO DEL CONTRATO:

Por el presente Contrato "**AGROBANCO**" se obliga a transferir a favor de **EL COMPRADOR**, en venta real y enajenación perpetua **EL BIEN**, única y exclusivamente cuando el comprador cumpla con cancelar el íntegro del precio de venta.

En contraprestación, **EL COMPRADOR** se obliga a pagar a **AGROBANCO** el íntegro del precio pactado en la forma y oportunidad convenida por este documento.

CUARTO.- EL PRECIO Y FORMA

El precio de venta asciende al monto indicado en el punto N° 3 del Anexo N° 1, el cual será pagado en la forma establecida y en la cuenta precisada en el Anexo N° 1 y cuya constancia será insertada en la Escritura Pública que esta minuta origine.

Asimismo, **AGROBANCO** declara que tendrá por cancelado íntegramente el precio de **EL BIEN** materia de la presente compraventa en el momento mismo de la firma de la escritura pública que esta minuta origine.

QUINTO.- EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES

Ambas partes declaran que entre **EL BIEN** que se transfiere y el precio convenido existe la más justa y perfecta equivalencia y que por cualquier diferencia que pudiera haber de más o menos y que ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.



Por consiguiente, ambas partes contratantes renuncian a toda acción o excepción que tienda a invalidar los efectos de este contrato, ya que se entiende que la transferencia de propiedad de **EL BIEN** se realiza ad –corpus es decir dónde está y como está, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 1577° del Código Civil, por lo que no habrá lugar a reembolso ni compensación por ninguna de las partes si **EL BIEN** de que se trata tuviere dentro de sus linderos mayor o menor extensión de lo indicado en los antecedentes registrales donde se encuentra inscrito **EL BIEN**.

SEXTO.- DEL BIEN SANEADO

AGROBANCO declara que sobre **EL BIEN** que enajena no pesa ningún gravamen, hipoteca, medida judicial o extrajudicial, y en general ningún acto o contrato que prive, limite o restrinja el derecho de propiedad, posesión o uso de **EL BIEN**.

SÉPTIMO.- GASTOS.

LAS PARTES acuerdan que todos los gastos notariales y registrales, que originen la celebración, formalización y ejecución del presente contrato, así como un testimonio para **AGROBANCO**, serán asumidos por **EL COMPRADOR**.

Es de cargo de **EL COMPRADOR** el pago del impuesto de alcabala que afecta la transferencia de la propiedad del inmueble, el cual deberá realizarse previo a la firma de la escritura pública que la presente minuta origina.

AGROBANCO declara no adeudar suma alguna por concepto de impuesto predial, arbitrios municipales ni por otro tributo en general, así como por los servicios de agua, desagüe y electricidad. No obstante dicha declaración, será de cargo de **AGROBANCO** el pago de los señalados conceptos hasta la fecha de la entrega de **EL BIEN** objeto de la presente minuta. A partir de dicha fecha serán de cargo de **EL COMPRADOR**, el pago de los indicados conceptos.

OCTAVO.- ENTREGA DEL BIEN Y ARRAS PENALES

AGROBANCO cumplirá con efectuar la entrega física del inmueble transferido, totalmente desocupado a "**EL COMPRADOR**", el mismo día que quede suscrita la escritura pública que la presente minuta origine, siempre y cuando **EL COMPRADOR** haya hecho pago total del precio de venta pactado, el cual debe realizarse como máximo el día 15/02/2019.

Si conforme a lo indicado en el párrafo anterior, **EL COMPRADOR** no cumple con cancelar el saldo del precio de venta, el monto pagado el 22/12/2018 como adelanto será considerado como arras penales¹, pudiendo **AGROBANCO** conservarlas para sí y resolver el contrato.

NOVENO.- LIBRE DECLARACIÓN DE VOLUNTAD.

Las partes declaran que, en la celebración del presente contrato no ha existido error, dolo, intimidación o vicio alguno que invalide sus efectos legales, habiendo sido celebrado libremente por ellos, de modo tal que renuncian a cualquier acción que pudieran ejercer con el objeto de invalidar sus alcances.

DÉCIMO.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

¹ Art. 1478° del Código Civil; "Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras (...)"



LAS PARTES, dejan expresamente establecido que en todo lo no previsto en el presente contrato será de aplicación el Código Civil y, en general, la legislación peruana.

Las partes acuerdan que todos los conflictos que se deriven de la ejecución e interpretación del presente contrato, incluidos los que se refieran a su nulidad e invalidez, se solucionará, en lo posible, mediante trato directo y de acuerdo a los principios de la buena fe y común intención de las partes; asimismo, de mantenerse la controversia, será resuelta de manera definitiva mediante arbitraje de derecho, conforme a las disposiciones establecidas en la Ley General de Arbitraje. Dicho arbitraje será conducido por árbitro único y según los reglamentos de la Cámara de Comercio de Lima. El arbitraje será realizado en la ciudad de Lima. El laudo será inapelable, definitivo y obligatorio para las partes; atendiendo a la complejidad de la controversia, podrá optarse por realizar el arbitraje ante órgano colegiado. El Laudo arbitral emitido es definitivo e inapelable, tiene el valor de cosa juzgada y se ejecuta como una sentencia.

Facultativamente, cualquiera de las partes puede someter la materia controvertida a Conciliación, debiendo elegir siempre una institución de reconocido prestigio.

DÉCIMO PRIMERO: SUSTITUCIÓN DE ACUERDOS PREVIOS

El presente contrato sustituye cualquier acuerdo previo celebrado entre las partes, incluyendo cualquier compromiso de contratar, y las declaraciones y acuerdos aquí contenidos reemplazan cualquier otra declaración y/o acuerdo de las partes que sea anterior a la fecha de suscripción de este documento, ya sea que conste en correo electrónico, documento o cualquier otra comunicación verbal o escrita.

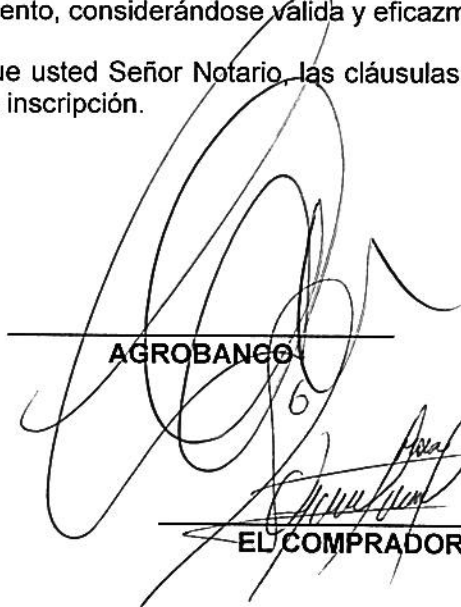
DÉCIMO SEGUNDO.- DOMICILIOS

LAS PARTES declaran como sus domicilios los declarados en el anexo N° 1, siendo ese el lugar donde se les deberá remitir toda comunicación o notificación que se cursen entre sí. La variación del domicilio solamente producirá sus efectos en la medida que haya sido comunicada por escrito en forma notarial a la otra parte, con los requisitos y formalidades previstas en el Art. 40 del C.C.

En el caso que no se cumpliera con cualquiera de los mencionados requisitos, el cambio de domicilio no producirá efecto alguno y será inoponible a las partes. En ese caso, todas las comunicaciones deberán remitirse al domicilio señalado en el encabezado del presente documento, considerándose válida y eficazmente realizada.

Agregue usted Señor Notario, las cláusulas de ley y remita los partes notariales para su debida inscripción.

Lima 26 de diciembre de 2018



AGROBANCO



AGROBANCO



EL COMPRADOR

Dr. DAVID PRETTO PADILLA
ABOGADO
Reg. C.A.L. 49190



2



REPUBLIC OF THE PHILIPPINES
DEPARTMENT OF EDUCATION
BUREAU OF EDUCATION
DIVISION OFFICE - CAGAYAN

ANEXO N° 1

Al contrato de Compra venta de Bien Adjudicado de Fecha 26/12/2018

Punto N° 1:

El contrato de compra venta es celebrado por:

AGROBANCO, con Registro Único de Contribuyente (RUC) N° 20504565794, con domicilio legal en Av. República de Panamá 3531, Piso 9, Urbanización Limatambo, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por sus apoderados inscritos en la Partida Electrónica N° 11382875 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima:

- CARLOS RODOLFO CORDOVA LOSTAUNAU, con DNI N° 09335327
- NILTON GUERRERO YUPANQUI, con DNI N° 10692033

EL COMPRADOR:

MIGUEL ANGEL RAMOS OJEDA, Peruano, identificado con DNI N° 46420127 de estado civil: Soltero con domicilio para estos efectos en Calle Andrés Araujo N° 214, Distrito, Provincia y Departamento de Tumbes.

Punto N° 2: "EL BIEN"

- CENTRO POBLADO SAN PEDRO DE LOS INCAS - CORRALES MZ J LOTE 3 -
DPTO: TUMBES - PROV: TUMBES - DIST: CORRALES

Partida Electrónica N° P15124491 del Registro de Predios de la Zona Registral N° I -
Sede Piura, Oficina Registral de Tumbes.

Punto N° 3:

"Precio de venta"

Precio total: S/ 530,000.00 (Quinientos Treinta Mil con 00/100 Soles) incluido el Impuesto General a las Ventas.

"Forma de pago":

1. La suma de S/ 106,000.00 (Ciento Seis Mil con 00/100 Soles) mediante abono con Operación 0310050 de fecha 22/12/2018 en la cuenta en Soles del Banco



de Crédito – BCP N° 575-2102218-0-04 a nombre de BANCO AGROPECUARIO, en calidad de arras confirmatorias².

2. La suma de S/ 424,000.00 (Cuatrocientos Veinticuatro Mil con 00/100 Soles) con un cheque de Gerencia con cláusula de No Negociable, producto de un financiamiento del Banco de Crédito del Perú – BCP, a ser entregado a más tardar el 15 de febrero del 2019.

Lima, 26 de diciembre del 2018




AGROBANCO



AGROBANCO

6


EL COMPRADOR



Dr DAVID PRETTO PADILLA
ABOGADO
Reg. C.A.L. 49198



² Art. 1477° del Código Civil: "La entrega de arras confirmatorias importa la inclusión del contrato. En caso de cumplimiento, quien recibió las arras las devolverá o las imputará sobre su crédito, según la naturaleza de la prestación.