

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente contrato de compraventa, el cual se suscribe en seis ejemplares, que celebran de una parte el **PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, "EL VENDEDOR"**, debidamente representado por su Director Ejecutivo Manuel Reynaldo Joaquín Manrique Ugarte, con D.N.I. N° 08785222 nombrado mediante Resolución Suprema N° 287-2001-PRES, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. 2 s/n Parque Industrial, distrito de La Esperanza, Provincia de Trujillo; y de la otra parte y como **"EL COMPRADOR", EMPRESA AGROINDUSTRIAL LAREDO S.A.A.** con RUC N° 20132377783, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Trujillo s/n, distrito de Laredo, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, debidamente representado por su Gerente General Sr. Alberto José Otoyá Dussan, identificado con Carné de Extranjería 103528, según poderes inscritos en el Rubro C-001 de la Ficha N° 8386 de los Registros Públicos de La Libertad.

Interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC 20380799643, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio Petroperú - Piso 9, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo Sr. Pedro Sánchez Gamarra, identificado con DNI. N° 10005028, en adelante, **"FOPRI"**, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, del 25 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 Mediante Resolución Suprema N° 485-96-PCM, publicada en el diario oficial El Peruano, el 17 de diciembre de 1996, se constituyó el Comité Especial que llevara adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras correspondientes al área de titularidad del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.



- 1.4 Mediante Resolución Suprema 086-98-TR de fecha 03 de octubre de 1998, se ratifica el acuerdo COPRI de aprobación del Plan de Promoción de la Inversión Privada a ser realizado en 14,121 hectáreas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.
- 1.5 Mediante el Acuerdo COPRI de fecha 11 de setiembre de 2000, se aprueban los nuevos lineamientos de venta aplicables a los procesos de promoción de la inversión privada de las tierras de los proyectos especiales y tierras eriazas.
- 1.6 Mediante Resolución Suprema No. 444-2001-EF del 14 de setiembre de 2001, se constituyó el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en Activos, Proyectos y Empresas del Estado, en adelante el CEPRI, encargado de llevar adelante el Proceso de Promoción de la Inversión Privada en las tierras del Proyecto Especial Chavimochic, quien ha asumido las funciones del ex CEPRI TIERRAS.
- 1.7 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública N° 8 para la venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, EL COMPRADOR entregó una oferta económica a el CEPRI, para la adquisición de los bienes inmuebles 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; copia de la ella forma parte del 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 en él 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 expresado 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 efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos y en el orden que a continuación se señala:



0



- 2.4.1 El presente contrato, debidamente suscrito por EL VENDEDOR y EL COMPRADOR y sus Anexos.
- 2.4.2 Las Circulares emitidas por EL CEPRI hasta la suscripción del contrato.
- 2.4.3 Las Bases de la Subasta Pública Internacional N° 8 para la venta de tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.
- 2.5 El presente contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

TERCERO.- DEL OBJETO DE LA SUBASTA

- 3.1 Los bienes inmuebles que EL COMPRADOR adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, son dos terrenos denominado para estos efectos como "EL LOTE", de propiedad de EL VENDEDOR localizado en el departamento de La Libertad, provincia de Trujillo, distrito de Salaverry, Sector V, II Etapa, que corren inscritos en las Fichas N° PR28020 (parte baja) y PR28019 (parte alta), del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.

EL LOTE, denominado 11-D, tiene una extensión total de 3,789.69 hectáreas (área bruta) y 3,726.41 hectáreas (área neta). Está constituido por dos Sub Lotes de 1,691.69 has y de 2,098.00 has. Sus linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

Lote de 1,691.69 has: (Parte Alta)

Por el Norte: Con área de la quebrada Uripe, en línea quebrada en seis (6) tramos entre los vértices N° 49 (728,764.460E - 9'085,566.212N) y N° 53 (730,126.656E - 9'085,841.426N) con una longitud total de 1,436.725 m.l.

Por el Sur: Con una inclinación al Este con área de la quebrada de Río Seco en línea quebrada de veintinueve (29) tramos entre los vértices N° 1 (736,880.367E - 9'085,314.533N) y N° 20 (733,169.329E - 9'077,598.864N), con una longitud total de 8,865.939 m.l.

Por el Este: Con inclinación al norte con Cerro La Rinconada y área reservada para el nuevo Centro Poblado La Rinconada en línea quebrada de cuarentitrés (43) tramos entre los vértices N° 53 (730,126.656E - 9'085,841.426N) y N° 1 (736,880.367E - 9'085,314.533N), con una longitud total de 13,656.757 m.l.



Por el Oeste: Con inclinación al sur con camino de servicio del sistema de riego Pur Pur y el derecho de vía de la Carretera Panamericana Norte en línea quebrada de treinticinco (35) tramos, entre los vértices N° 20 (733,169.329E – 9°077,598.864N) y N° 49 (728,764.460 E – 9°085,566.212N), con una longitud total de 9,227.360 m.l.

Lote de 2,098.00 has: (Parte Baja)

Por el Norte: Con inclinación al Oeste, con área reservada para el nuevo Centro Poblado ciudad Uripe y camino prehispánico (área intangible del INC), en línea quebrada de diecisiete (17) tramos entre los vértices N° 43 (726,231.273E – 9°082,654.511N) y N° 45 (729,167.590E – 9°084,566.649N), con una longitud total de 5,305.955 m.l.

Por el Sur: Con inclinación al Este, con lote VD-29 (Sector V) y los lotes del Sector IV (10.7-V; 10.7-VII; 10.7-IX, VD-24) y área de propiedad del Proyecto Especial Chavimochic, en línea quebrada de trece (13) tramos, entre los vértices N° 25 (731,821.510E – 9°079,552.668N) y N° 34 (729,773.236E – 9°077,731.834N), con una longitud total de 3,677.071 m.l.

Por el Este: Con inclinación al Norte, con la franja de derecho de vía de la Carretera Panamericana Norte, en línea quebrada de diecinueve (19) tramos, entre los vértices N° 45 (729,167.590E – 9°084,566.649N) y N° 25 (731,821.510E – 9°079,552.668N), con una longitud total de 5,757.734 m.l.

Por el Oeste: Con inclinación al Sur, con la franja de reserva para futura vía Nacional Panamericana, en línea quebrada de veintiún (21) tramos, entre los vértices N° 34 (729,773.236E – 9°077,731.834N) y N° 43 (726,231.273E – 9°082,654.511N), con una longitud total de 6,268.955 m.l.

3.2 EL LOTE se vende y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, y de ser el caso, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.

3.3 EL COMPRADOR reconoce y acuerda que EL VENDEDOR no está emitiendo, ni mucho menos está obligado a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a la condición o al estado de EL LOTE, con excepción de las declaraciones formuladas por EL VENDEDOR en virtud de los numerales 8.1 y 8.2 de la Cláusula Octava.

3.4 EL COMPRADOR declara que, de acuerdo a LAS BASES, 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,



condiciones y realidad del inmueble objeto de venta. En tal virtud, EL COMPRADOR reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI, al Estado Peruano, a COPRI, a EL VENDEDOR 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 N° 2.

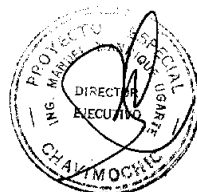
QUINTO.- DE LA FORMALIZACION DE LA ADQUISICION EFECTUADA POR EL COMPRADOR


5.1 El contrato de compraventa entre EL VENDEDOR y EL COMPRADOR se entenderá celebrado al momento de la suscripción del presente documento y el cumplimiento por parte de EL COMPRADOR de todas las actividades de cierre, siendo necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre EL VENDEDOR y EL COMPRADOR como consecuencia de la compraventa 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, señalado en su oferta económica, la cual forma parte del presente contrato como Anexo N°1. El precio de compra asciende a **US \$ 750,000.00 (setecientos cincuenta mil y /100 dólares de los 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 deberá ser pagado por EL COMPRADOR a la suscripción del contrato en su totalidad y al contado. El pago se efectúa mediante cheque de gerencia a la orden de EL VENDEDOR según instrucciones que para tal efecto ha emitido EL CEPRI, el mismo que producirá los efectos de la cancelación del precio de compra. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago será de cargo de EL COMPRADOR, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

5.1.3 Fecha de cierre. Es el día y hora acordado para que EL COMPRADOR haga efectivo el pago del precio por EL LOTE que ha adquirido, así como para la suscripción del presente contrato.



 5

5.1.4 Entrega de EL LOTE. "EL LOTE que el COMPRADOR ha adquirido, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por EL VENDEDOR, bajo cargo de recepción, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de cierre. La entrega se realizará mediante acta de entrega con intervención de Notario Público o 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 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.

5.1.5 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 EL VENDEDOR. A partir del vencimiento de dicho plazo, el precio podrá ser incrementado 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, conviniéndose que en ningún caso, la tarifa modificada podrá ser mayor al promedio de la tarifa del resto de los usuarios del Valle.

EL COMPRADOR tendrá derecho a recibir del Administrador Técnico del correspondiente Distrito de Riego Regulado, una licencia de uso de agua para 3,726.41 hectáreas, y el uso de diez mil (10,000) metros cúbicos por hectárea neta por año, para EL LOTE materia de venta.

SEXTO.- OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR

6.1 Son obligaciones de EL VENDEDOR las siguientes:

6.1.1 Entregar EL LOTE a EL COMPRADOR en las condiciones establecidas en el numeral 1.2 de las Bases.

6.1.2 Suscribir la Escritura Pública que esta Minuta origine y, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria



para lograr la inscripción registral a nombre de EL COMPRADOR de EL LOTE que está adquiriendo.

6.1.3 Otras obligaciones derivadas de este contrato.

SETIMO.- OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR

7.1 Son obligaciones de EL COMPRADOR las siguientes:

7.1.1 Pagar el total del precio de compra, conforme a lo establecido en las cláusulas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3.

7.1.2 Entregar en la fecha de cierre la garantía de cumplimiento del compromiso de inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 2.3.5. del Capítulo II de LAS BASES y lo establecido en la oferta económica presentada por EL COMPRADOR.

7.1.3 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad que va a desarrollar con relación a EL LOTE que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.

7.1.4 Cumplir con el Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato. .

7.1.5 Suscribir la Escritura Pública que esta minuta origine, y de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la inscripción registral a su nombre respecto de EL LOTE que está adquiriendo.

7.1.6 Aceptar que COFIDE es la entidad encargada de la supervisión del compromiso de inversión.

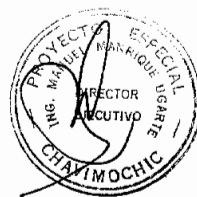
7.1.7 Recibir de EL VENDEDOR, EL LOTE debiendo para tal efecto suscribir el acta de entrega a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este contrato.

7.1.8 Pagar el precio convenido por el agua.

7.1.9 Otras obligaciones derivadas de este contrato.

OCTAVO.- CARGAS Y GRAVÁMENES

1 EL VENDEDOR declara que, a la fecha de cierre, EL LOTE se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida



cautelar, que pueda limitar o restringir su libre disposición, así como libre de poseedores e invasores de cualquier tipo, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.

- 8.2 EL VENDEDOR declara que, a la fecha de cierre, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar EL LOTE. Igualmente, declara EL VENDEDOR, 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 es objeto del presente contrato que estuvo a su disposición según lo señalado en el Capítulo II de las BASES. Si no hizo uso de esta información, EL COMPRADOR declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.
- 8.3 EL COMPRADOR declara conocer que EL LOTE, le ha sido transferido ad-corpus y "en donde está y como está", y que EL VENDEDOR 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.

NOVENO.- DECLARACIONES Y GARANTIAS 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 de las Actas de Presentación y Apertura del Sobre No. 2 y del Sobre No. 3, ambas de fecha 25 de Octubre del 2001, en virtud de las cuales se otorgó la Buena-Pro de la Subasta del Lote 11-D a favor de EL COMPRADOR.
- 9.2. Que la compra de EL LOTE es una decisión libre de toda influencia por parte de EL VENDEDOR.
- 9.3 Que declara y garantiza a EL VENDEDOR que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente contrato.
- 9.4. Que 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 Que de ser el caso, 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 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 Que 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 Que 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 Que 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 Que 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 les será legalmente exigibles.
- 9.10 Que asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta Cláusula.

DECIMO.- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE EL VENDEDOR

EL VENDEDOR 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.
- 10.3 No existe con relación a EL LOTE, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que



[Handwritten signature] 9

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 autorizado para celebrar este contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 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 EL VENDEDOR 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.
- 10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen o sentencia que afecte la libre transmisión de EL LOTE que ha enajenado en favor de EL COMPRADOR.
- 10.9 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 en el precio de compra pactado.
- 10.10 Garantiza a EL COMPRADOR que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente contrato.

DECIMO PRIMERO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 11.1 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo de EL COMPRADOR.
- 11.2 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia, propiedad o posesión de EL LOTE que EL COMPRADOR ha adquirido serán de su exclusivo cargo.
- 11.3 EL COMPRADOR asumirá la condición de contribuyente para efecto del pago del Impuesto Predial a partir del 01 de enero del 2002, de conformidad con lo establecido por el artículo 10 del Decreto Legislativo 776.



1



DECIMO SEGUNDO.- DE LA FORMALIDAD A QUE ESTÁ SUJETO ESTE CONTRATO

- 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 irrogue ya sean notariales o registrales, serán de cargo de EL COMPRADOR.
- 12.3 Además de lo establecido en el punto 12.2 de la presente Cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de alguna Minuta o Escritura Pública adicional aclaratoria o de cualquier otra formalidad para lograr perfeccionar la venta de EL LOTE, las partes se obligan a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irrogue será 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 favor de EL LOTE adquirido, los siguientes compromisos de inversión y que se detallan en el Anexo N° 4 del presente contrato:

- Sistema de conducción de agua:
Ejecutar la construcción de un sistema de conducción de agua desde la Toma 11-D del canal principal y un sistema de distribución del agua dentro de EL LOTE, en un plazo no mayor de 02 años.
- Lotización y Venta:
Lotización y venta de no menos del 20% del área neta de EL LOTE en un plazo no mayor de 04 años.

El plazo de ejecución de los compromisos de inversión antes mencionados, será contado desde la fecha de entrega de EL LOTE por parte de EL VENDEDOR.

Auditor de inversión: El Supervisor de inversión, designará a la entidad que actuará como auditora del compromiso de inversión asumido por EL COMPRADOR. EL VENDEDOR 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 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 precedente, cuando así sea solicitado por EL COMPRADOR, y siempre que manifieste que ha cumplido con las inversiones comprometidas.

13.3 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.

13.4 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 desde la fecha de su recepción para sustentar o responder ante el Supervisor las observaciones planteadas en el mencionado informe. Transcurrido este término, el informe quedará 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 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.

13.5 **CLAUSULA PENAL.**- En caso que EL COMPRADOR no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.1 la entidad supervisora únicamente podrá ejecutar como penalidad, la garantía señalada en el numeral 13.6 siguiente, en cuyo caso la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial y sin menoscabo de los daños y perjuicios ulteriores que sean



ocasionados a EL VENDEDOR o surjan por el incumplimiento de EL COMPRADOR.

- 13.6 **GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSION.-** EL COMPRADOR entrega a la firma de este contrato, en garantía de fiel cumplimiento del compromiso de inversión en **EL LOTE**, una carta fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática sin beneficio de excusión, emitida por una entidad bancaria local señalada en el Anexo No. 8 de las BASES, por un monto que asciende a la suma de **US \$ 300,000.00 (Trescientos mil y 00/100 dólares americanos)**, suma establecida de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2.3.4 de las BASES de la subasta. Copia de la carta-fianza se adjunta al presente contrato como Anexo N° 3 y forma parte del mismo.

Queda convenido que, si dentro del plazo establecido EL COMPRADOR cumple con su compromiso de inversión referido al sistema de conducción y distribución interna de agua conforme se ha señalado en el numeral 13.1., se podrá reducir el monto de la carta fianza en US \$ 150,000.00 (ciento cincuenta mil y 00/100 dólares americanos). Para tal efecto, deberá contar con la conformidad del Supervisor de Inversión.

Igualmente, si dentro del plazo establecido **EL COMPRADOR** cumple con el compromiso referido a la lotización y venta conforme se ha señalado en el numeral 13.1, también podrá reducir el monto de la carta fianza en US \$ 150,000.00 (ciento cincuenta mil y 00/100 dólares americanos). De igual modo, se deberá contar con la conformidad del Supervisor de Inversión.

Si vencido el plazo establecido para la ejecución del sistema de conducción y distribución interna de agua, este no se hubiere terminado, se ejecutará el íntegro de la carta fianza de US \$ 300,000.00. Igualmente, si vencido el plazo establecido para efectuar la lotización y venta de lotes, esto no se hubiere realizado, se ejecutará la carta fianza vigente.

DECIMO CUARTO.- DISPOSICIONES VARIAS

14.1 EL COMPRADOR reconoce y acepta:

14.1.1 Que **EL VENDEDOR** 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** que es objeto del presente contrato.

14.1.2 Que **EL VENDEDOR** 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.

14.1.3 Que su decisión de celebrar el presente contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención.

14.1.4 Que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o implícitas) que no consten en el presente contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.

DECIMO QUINTO.- INCUMPLIMIENTO

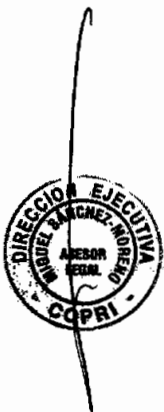
15.1 **EL COMPRADOR** renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, con excepción de causas de fuerza mayor o casos fortuitos debidamente comprobados, que puedan afectar el cumplimiento de la obligación a que se refiere la cláusula decimotercera.

15.2 En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o la entidad supervisora podrán ejecutar la carta fianza otorgada a su favor.

DECIMO SEXTO.- SOLUCION 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 calendarios siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso 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 de la Cámara de Comercio de Lima.

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 sesenta (60) 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 señaladas en la Ley General de Arbitraje - Ley N° 26572.
- 16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 16.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

DECIMO SETIMO.- 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: Copia de la carta-fianza de fiel cumplimiento del compromiso de inversión.
- 17.4 Anexo No. 4: Relación de rubros a ser tomados en cuenta para la ejecución del compromiso de inversión.

DECIMO OCTAVO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

- 18.1 Cada parte del presente contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados de él.
- 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 **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR**, conteniendo todas las obligaciones asumidas por cada uno de ellos.

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

VIGESIMO.- INVALIDEZ PARCIAL

En el caso 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 del inmueble objeto del presente contrato, así como el otorgamiento de la Escritura Pública a que dé lugar la presente Minuta, los gastos notariales, registrales, incluyendo un Testimonio de la Escritura Pública para **EL VENDEDOR**, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de **EL COMPRADOR**.

VIGESIMO SEGUNDO.- LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE


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


Cualquier divergencia o discrepancia que pudiera suscitarse entre las partes sobre la interpretación y/o ejecución de las disposiciones del presente contrato y/o de los documentos que forman parte del mismo será resuelta de manera amigable por las partes. En caso de discrepancia y/o divergencia, si existiese, ésta será resuelta por el Tribunal Arbitral a que se refiere la Cláusula decimosexta.





Las partes contratantes suscriben el presente contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día ²³..... del mes de noviembre del año dos mil uno.

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.


EL VENDEDOR




EL COMPRADOR


FOPRI



Trujillo, Octubre 25 del 2001

Señores
CEPRI Activos, Proyectos y
Empresas del Estado
Presente

Ref: Subasta Pública Internacional N° 8 para la venta de
tierras de Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

Postor: Empresa Agroindustrial Laredo S.A.A.

LOTE N° 11- D

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.6 de las Bases de la Subasta de la referencia por el medio de la presente cumplimos con presentar nuestra oferta económica la cual está expresada en Dólares de los Estados Unidos de América.

PRECIO OFERTADO


EN LETRAS : Setecientos cincuenta mil dólares americanos
EN NUMEROS : US \$ 750.000,

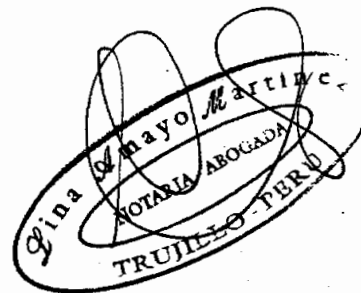
COMPROMISO DE INVERSION OFERTADO:

El que se señala en el numeral 2.3.4 y en el anexo 10-B de las Bases

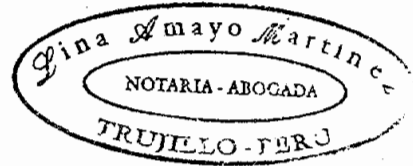
Atentamente,

Empresa Agroindustrial
Laredo S. A. A.


Ing° Alberto José Otoyá Dussán
Carnet de Extranjería 103528
Gerente General




Trujillo, Perú



ACTA DE PRESENTACIÓN Y APERTURA DE SOBRES N° 3

**SUBASTA PÚBLICA INTERNACIONAL N° 8
TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**

Continuando con la Subasta Pública, presentación y Apertura del Sobre N° 3, y siendo las 11:05 a.m. yo, Dra. Lina Amayo Martínez, Abogado Notario de la ciudad de Trujillo, encontrándome presente en el local del Proyecto Especial Chavimochic, sito en Av. 2 s/n Parque Industrial, distrito de La Esperanza, Trujillo, para certificar la Presentación y Apertura del Sobre N° 3 de los postores a la Subasta Pública Internacional N° 8 para la venta de los lotes 2, 11-A y 11-D del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, conforme a las Bases de la Subasta.

Presente se encontraba la Presidenta del Comité de Evaluación y Adjudicación quien actúa en representación de la Comisión de Promoción de la Inversión Privada, COPRI, Dra. Magaly Bardales Rojas, con DNI N° 09338518, y actuando como miembro, el señor Gerardo Santana Vera, con DNI 16428219, en representación del Proyecto Especial Chavimochic.

LOTE N° 11 D

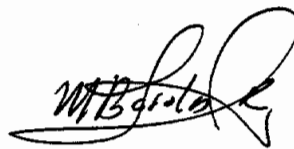
La Presidenta invitó a los postores a presentar los Sobres N° 3 para el **Lote N° 11 D**, después de la espera de cinco minutos. La Notario, luego de abrirlos y rubricarlos, se los entregó a la Presidenta quien procedió a dar lectura a las correspondientes ofertas económicas:

Postor	Oferta Económica Valor de la Tierra	Compromiso de Inversión
1. Empresa Agroindustrial Laredo S.A.A.	US \$ 750,000.00	El señalado en el numeral 2.3.4 y Anexo 10-B de las Bases

La Presidenta procedió a otorgar la Buena Pro de la Subasta del **Lote 11 D**, al postor Empresa Agroindustrial Laredo S.A.A., por tener la mayor Oferta Económica, ascendente a **US \$ 750,000.00**.

A horas 11:10 a.m., terminó el acto de presentación y apertura de los Sobres N° 3. No se formularon observaciones. Firmaron el acta la Presidenta y el miembro del Comité de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, los Adjudicatarios, los demás postores, y la Notario, Dra. Lina Amayo Martínez, que da fe.


Alberto José Ochoa Dussán












Sin otro particular, nos es grato suscribimos de Ud./s

Atentamente,

BANCO CONTINENTAL p.p.

ERNESTO TORREJÓN GELDRES
GERENTE BANCA DE EMPRESAS
TRUJILLO

Richard Pacheco De La Jara
Ejecutivo de Cuentas
BANCA DE EMPRESAS



UAO21 - 30 Nov. 2000



RUC 20100130204

REFRENDO: C77700112601EAP0280/18:22:11
USD 300,000.00

ANEXO 4

COMPROMISO DE INVERSIÓN

EL COMPRADOR se compromete a ejecutar lo siguiente:

A. SISTEMA DE CONDUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

El comprador se compromete a construir un sistema de conducción y distribución de agua de regadío a partir de la toma 11D existente con capacidad de 3.0 m³/seg. Este sistema que puede ser canal revestido o tubería debe permitir abastecer a uno o más sedimentadores y/o reservorios, a partir de los cuales se debe construir la infraestructura menor de riego dentro del lote.

B. LOTIZACIÓN

El comprador se compromete así mismo a habilitar dentro del Lote 11D, una superficie de por lo menos 750 hectáreas netas que será subdividida en parcelas no menores a las 25 hectáreas que contarán con la infraestructura menor de riego con su respectivo hidrante en la cabecera de parcela. El detalle de las características técnicas de dicho sistema de riego será de exclusiva responsabilidad del adjudicatario, pero deberá contar con la aprobación del Proyecto.

El comprador debe subdividir y vender no menos de 750 hectáreas netas objeto de la subasta, en parcelas totalmente habilitadas y cuya superficie no debe ser menor a las 25 hectáreas cada una; de tal manera que el número de parcelas no sea menor a 30.

