

## CONTRATO DE COMPRAVENTA

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, Ing. Manuel Reynaldo Joaquín Manrique Ugarte, con D.N.I. N° 08785222, conforme a la Resolución Suprema N° 287-2001-PRES, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. 2 s/n Parque Industrial de Trujillo, Distrito de la Esperanza, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR, EL ROCIO S.A.** con RUC N° 20204844381, con domicilio para los efectos de este contrato en Carretera Industrial a Laredo Km. 1.5, Zona Industrial El Palma, Trujillo, debidamente representado por sus apoderados señores Rafael Quevedo Flores, con DNI N° 08247614 y Gladys Elisa Berastain Accinelli de Quevedo con DNI N° 08247613, según poderes que corren inscritos en el Asiento B-18 de la Ficha N° 5586 del Registro de Personas Jurídicas 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 para la venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, **EL COMPRADOR** entregó una oferta económica al 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; copia de la ella 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 en él tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren.



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:



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**, constituido por dos unidades inmobiliarias de 260.94 has y de 892.18 has localizados en el departamento de La Libertad, provincia de Virú, distrito de Chao, que corren inscritos en las Fichas N° PR21603 y PR 21602 respectivamente, del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.

**EL LOTE**, tiene una extensión total de 1,153.12 hectáreas (área bruta) y 487.96 hectáreas (área neta), y sus linderos y medidas perimétricas son las que figuran inscritas en las Fichas N° PR21603 y PR 21602, del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.

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 No. 1. El precio de compra asciende a **US \$ 36,600.00 (treinta y seis mil seiscientos y 00/100 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, girado según instrucciones que para tal efecto emite 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.

5.1.4 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 riego 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 riego 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 487.96 hectáreas y el uso de diez mil (10,000) metros cúbicos por hectárea neta por año, hasta por un total de 4'879,600 metros cúbicos por año por **EL LOTE** materia de venta.

#### **SIXTO.- 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 2.4.1 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 Invertir, en función al monto del compromiso de inversión señalado en la Cláusula decimotercera del presente contrato, las sumas de dinero a que se ha obligado y en los plazos indicados en dicha Cláusula.

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

8.1 **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 existen 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 la resolución de adjudicación de la buena pro a su favor.
- 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 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.

10.11 De acuerdo a la respuesta formulada en la consulta N° 50 de la Circular N° 6 de la Subasta, **EL VENDEDOR** declara que se tiene contemplado para el período

2003-2004, la construcción de obras de mejoramiento de la infraestructura de la I Etapa, dentro de las cuales se encuentra el canal evacuador de la Agonía. Como previsión y conforme al proyecto inicial, se ha considerado un ancho de 100 metros como franja para las obras de dicho canal evacuador (50 metros a cada lado de su eje), contemplando asimismo que no se perjudiquen los lotes 2 y 2A colindantes con el mismo.

#### **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.

#### **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 irroque 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 irroque 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, y en un plazo no mayor a 3 años contados desde la fecha de la entrega de **EL LOTE**, las Inversiones de capital fijo, bienes y/o servicios detalladas en el Anexo N° 4 de este

contrato, que beneficien directamente a **EL LOTE**, objeto de la Subasta por un monto total que asciende a **US \$ 487,960.00 (cuatrocientos ochenta y siete mil novecientos sesenta y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América)** de conformidad con lo estipulado en el numeral 2.3.2 del Capítulo II 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 agropecuaria, agroindustrial o agroexportadora, entre otros. En el Anexo N° 4 del presente contrato se detallan los rubros de las inversiones a ser considerados para la ejecución del compromiso de inversión.

- 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 los comprobantes de pago 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 comprobantes de pago, documentos estos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad de **EL COMPRADOR**, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.

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 del presente contrato 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 al auditor del compromiso de inversión asumido por **EL COMPRADOR**. **EL VENDEDOR** asumirá el costo de los honorarios del auditor de inversión.

El auditor de inversión revisará en detalle el Registro de Inversiones Acreditables y verificará que las partidas asentadas en dicho Registro corresponden a inversiones realmente ejecutadas en beneficio de **EL LOTE**. La revisión y examen del Auditor de Inversión se efectuará anualmente, hasta el total cumplimiento de dicho compromiso por parte de **EL COMPRADOR**. 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 con el Registro de Inversiones Acreditables, se podrá efectuar semestralmente a solicitud de **EL COMPRADOR**. El Auditor de Inversión entregará a la entidad supervisora del compromiso de inversión un informe de sus exámenes y revisiones anuales o semestrales de ser el caso.

13.4 Al término del plazo del compromiso de inversión, el auditor de inversión efectuará una revisión y examen final, verificando que las inversiones asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables correspondan con lo realmente ejecutado en beneficio de **EL LOTE**, determinando así el monto total y definitivo de Inversiones Acreditables. El auditor de inversión procederá entonces a comparar este último monto con el monto total de la inversión comprometida que aparece en el numeral 13.1 del presente contrato para pronunciarse sobre el cumplimiento del compromiso de inversión. El auditor de inversión deberá emitir un Informe de este examen y revisión final dentro de los 30 días de haber completado dicha revisión, cuyo dictamen debe consignar de manera fehaciente, el cumplimiento o incumplimiento para el periodo, según sea el caso, del compromiso de inversión.

13.5 El informe final con su dictamen será entregado por el auditor de inversión a la entidad supervisora del compromiso 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 auditor de inversión, las observaciones planteadas en el mencionado informe a partidas específicas de inversión asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables. Transcurrido este término, el Informe quedará a firme y la entidad supervisora notificará por vía notarial a **EL COMPRADOR** para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario con el compromiso de inversión asumido en el presente contrato.

La entidad supervisora dará por cumplido el compromiso de inversión cuando el auditor de inversión le entregue, dentro de los 30 días calendario antes mencionado, un certificado que corrobore que las inversiones faltantes han sido ejecutadas de acuerdo al término, condiciones y monto acordado o que las observaciones planteadas en el Informe dictamen hayan sido levantadas.

Si **EL COMPRADOR** completa el total de la inversión comprometida en un plazo menor al ofertado y la ejecución es acreditada por el auditor de inversión, el compromiso de inversión se dará por cumplido.

**EL COMPRADOR** concederá todas las facilidades, documentación e información que sea requerida por el auditor a fin de cumplir con su labor.

13.6 **CLAUSULA PENAL.**- En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.1 la entidad supervisora podrá ejecutar únicamente como penalidad la garantía señalada en el numeral 13.7 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**.

13.7 **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 \$ 121,990.00 (ciento veintiun mil novecientos noventa y 00/100 dólares americanos)**, suma establecida de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2.3.3 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.

#### **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 **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 SEPTIMO.- 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.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

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 13 del mes de diciembre 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



FOPRI

  
EL COMPRADOR



## PRESNTACION DE OFERTA ECONOMICA

Trujillo, 25 de octubre de 2001

Señores

**CEPRI ACTIVOS, PROYECTOS Y EMPRESAS DEL ESTADO**

Presente. -

Ref: Subasta Pública Internacional No. 8 para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

Postor: **EL ROCIO S.A.**

De nuestra consideración:

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

### **LOTE No. 2**

#### **PRECIO OFERTADO:**

EN LETRAS : TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS.

EN NUMEROS : US\$ 36,600.00

#### **COMPROMISO DE INVERSION:**

EN LETRAS : CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

EN NUMEROS : US\$ 487,960.00

Atentamente,

  
Rafael Quevedo Flores  
D.N.I. No. 08247614  
p/ EL ROCIO S.A.

  
Ana S. Mayo  
NOTARIA-ABOGADA  
TRUJILLO-PERU





### 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 10:35 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° 2

La Presidenta invitó a los postores a presentar los Sobres N° 3 para el Lote N° 2, 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	Compromiso de Inversión Ofrecido	Valor de la Tierra Ofrecido	Oferta Económica Computable
1. El Rocío S.A	US \$ 487,960.00	US \$ 36,600.00	US \$ 182,988.00

Luego de los cálculos correspondientes, la Presidenta procedió a otorgar la Buena Pro de la Subasta del Lote 2, al postor El Rocío S.A por haber alcanzado la mayor Oferta Económica Computable, ascendente a **US \$ 182,988.00**.

A horas 10:45 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.



**CARTA FIANZA N° D570-118244**

Trujillo, 26 de Noviembre del 2001

Señores  
Dirección Ejecutiva FOPRI y/o Corporación Financiera de Desarrollo S.A. - COFIDE

Postor : EL ROCIO S.A.

Ref : Subasta Pública Internacional N°8 para la venta de las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (COFIDE), como fiadores solidarios de EL ROCIO S.A. con el fin de garantizar el compromiso de inversión y las demás obligaciones contractuales contraídas en el contrato de compraventa del Lote N°2, 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 CIENTO VEINTIUN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y 00/100 DOLARES AMERICANOS (US\$121,990.00).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 26 de Noviembre del 2001, más quince días adicionales; esto es, que vencerá el día 11 de diciembre del 2002. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoriamente y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por dos (2) períodos iguales al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o Corporación Financiera de Desarrollo S.A. - COFIDE nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el art. 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 DE CREDITO DEL PERU  
Sucursal de Trujillo

*Holbert Zegarra M.*  
**HOLBERT ZEGARRA M.**  
Apoderado Principal

*Viviana Montalva B.*  
**Viviana Montalva B.**  
Apoderado

Dirección donde debe ser requerido su pago:  
Jr. Gamarra 562 - Trujillo.

## ANEXO N° 4

### RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA COMO INVERSIONES ACREDITABLES PARA EL COMPROMISO DE INVERSIÓN

Se considerarán inversiones acreditables para efectos del cumplimiento del compromiso de inversión a toda inversión que se realice en instalaciones fijas y permanentes, que beneficien directamente al lote objeto de la subasta, y cuya relación enunciativa pero no limitativa es la siguiente:

- Construcción de infraestructura de riego:  
Obras de cabecera, sedimentador, reservorio, redes o canales de distribución.  
Pozos tubulares: perforación y su equipamiento.
- Maquinaria y equipo para sistemas de riego tecnificado:  
Goteo, aspersión, microaspersión, etc.
- Desarrollo físico de las tierras:  
Nivelación, despiedre, subsolado, incorporación de materia orgánica.  
Acondicionadores de suelos – hidroabsorbentes.
- Construcción de sistemas de defensa y protección de los lotes, así como canales o sistemas de evacuación de excedentes de agua.
- Infraestructura e instalaciones eléctricas para bombeo de agua.
- Cercado del lote.
- Caminos de acceso, puentes, caminos internos, badenes.
- Plantas de procesamiento agroindustrial y/o instalación de granjas o centros de crianza y engorde de ganado.
- Viveros, semillas certificadas y plántones para cultivos permanentes.

.....  




