

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en CHAVIMOCHIC

**CONTRATO DE COMPRA - VENTA  
MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO**

Señor Notario : Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en cuatro (04) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA**, el **PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**, debidamente representado por su Director Ejecutivo Don Hubert Arnaldo Vergara Díaz, con L.E. No. 10492460, facultado según Resolución Suprema No. 469 - 97 - PCM, con domicilio para los efectos de este Contrato en la Avenida 2 s/n, Parque Industrial, Distrito de la Esperanza, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, y de la otra parte y como **EL COMPRADOR, AGROINDUSTRIAS SANTA AGUSTINA S.A.**, con RUC No. 37482463, debidamente representada por su Director General don Edwin Navarro Loaiza, con L.E. No. 06758250, facultado según Escritura Pública de constitución de Sociedad Mercantil, de fecha 19 de Agosto de 1,997, extendida ante notario de la Provincia de Lima, Doctor Ramón Espinosa Garreta e inscrita en la ficha N° 143367, del Registro Mercantil de Lima, con domicilio para los efectos de este contrato en Schipper N° 145, Dpto. N° 302, Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima; con intervención de don Enrique Americo Butron Martinez, con L.E. N° 07199666 y su conyuge Doña Maria Rosaura Gallegos Zuñiga, con L.E. N° 07199667 ambos con domicilio para los efectos de este contrato en Residencial San Felipe, Los Alamos N°1008, Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima; quienes intervienen en calidad de el / los garante / s hipotecario / s, de conformidad a los siguientes términos y condiciones:

**PRIMERO.- ANTECEDENTES :**

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el diario oficial El Peruano el 27 de setiembre de 1,991, 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 interes 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 Mediante Decreto Ley N° 25899, publicado en el diario Oficial " El Peruano ", el 27 de noviembre de 1992, se comprendio entre los alcances del Decreto Legislativo N°674 al Complejo Agroindustrial de Chao.

- 1.3 Mediante Decreto Ley No. 26094, publicado en el Diario Oficial "El Peruano", el 28 de Diciembre de 1992, se comprendió dentro del proceso dispuesto por el Decreto Ley 25899, a las tierras que corresponden al área asignada al PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.
- 1.4 Mediante Resolución Suprema No. 161-93-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 8 de Mayo de 1993, se designó a la Comisión Especial que llevará a cabo el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.
- 1.5 Mediante Resolución Suprema No. 123-94-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 11 de Marzo de 1994, se ratificó el acuerdo de la COPRI para llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y se definió que la modalidad para llevar adelante el proceso, es la mencionada en el literal a) del Artículo 2º del Decreto Legislativo No. 674.
- 1.6 Mediante Resolución Suprema No. 391-95-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 1º de Diciembre de 1995, se aceptó la renuncia del Señor Alejandro Seminario como miembro de la Comisión Especial que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, y se designó como su reemplazante al Señor Humberto Gobitz Colchado.
- 1.7 Mediante Resolución Suprema No. 299-96-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 16 de Agosto de 1996, se nombraron a los nuevos miembros de la Comisión Especial que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.
- 1.8 Mediante Decreto Legislativo No. 858, publicado en el Diario Oficial "El Peruano", el día 20 de Octubre de 1996, se dejó sin efecto a la Comisión Especial que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.
- 1.9 Mediante Resolución Suprema No. 485-96-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 16 de Diciembre de 1996, se constituyó el Comité Especial que llevara adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, con su correspondiente derecho de uso de agua que corresponde al área asignada a dicho PROYECTO ESPECIAL de propiedad del Estado.
- 1.10 Por Resolución Suprema No. 062-97-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 17 de Febrero de 1997, se precisó que las Tierras que corresponden al área asignada al PROYECTO ESPECIAL

CHAVIMOCHIC de titularidad del Estado , se encuentran comprendidas en los alcances del Decreto Legislativo No. 674. Asimismo , se ratificó el acuerdo adoptado por la Comisión de Promoción de la Inversión Privada-COPRI, conforme al cual se aprueba el Plan de Promoción de la Inversión Privada a ser ejecutado en las Tierras que corresponden al área asignada al PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC de titularidad del Estado, aprobándose la modalidad que se aplicará a dicho proceso.

- 1.11 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, en adelante LAS BASES, EL COMPRADOR entregó una propuesta u oferta económica al CEPRI CHAVIMOCHIC , de aquí en adelante denominado EL CEPRI, para la adquisición del bien inmueble a que se refiere la Cláusula Tercera de este Contrato. Dicha propuesta u Oferta Económica ha sido seleccionada como la oferta ganadora, a la que se ha adjudicado la Buena Pro, la misma que forma parte del presente Contrato como Anexo No. 1.

**SEGUNDO .- SENTIDO E INTERPRETACION DE LOS TERMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE**

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

0761

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

3.1 El bien inmueble que EL COMPRADOR adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es aquel lote de terreno independizado denominado EL LOTE 10.3 A - II perteneciente al denominado Sector IV del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC localizado en la Región La Libertad, Departamento de La Libertad, Provincia de Virú, Distrito de Virú, de propiedad de LA VENDEDORA, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en la Oficina Registral Regional de La Libertad en la Ficha Nro. 19849 PR.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene una área bruta total de 53.22 Ha. y sus linderos y medidas perimétricas son:

Norte : Con el camino de servicio del lateral 10 Pur Pur con una línea quebrada de 12 tramos que da un total de 1,129.109 metros lineales.

Sur : Con el lote 10.3 A . IV en una línea recta de 01 tramo que da un total de 897.223 metros lineales.

Este : Con los lotes 10.3 - II y 10.3 -III en una línea recta con 859.258 metros lineales.

Oeste : Con un camino de servicio del Sublateral 10.3 - A en una línea con 344.766 metros lineales

3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **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, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.

3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **EL LOTE** le será transferido "donde está y como está", y que **LA VENDEDORA** no está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado.

3.4 **EL COMPRADOR** declara que de acuerdo a las Bases para la Subasta Pública para la venta de las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula

Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas a EL LOTE que pertenece a las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC objeto de la venta. En tal virtud, EL COMPRADOR reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI CHAVIMOCHIC, al Estado Peruano, a COPRI, a LA VENDEDORA y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de EL COMPRADOR.

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

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

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

5.1 El Contrato de Compra - Venta entre LA VENDEDORA y EL COMPRADOR ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó a EL COMPRADOR la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC. Dicha Buena Pro le fue otorgada a EL COMPRADOR al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el inmueble a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre LA VENDEDORA 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, que resulta de la diferencia entre el monto que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo No. 1 y el Compromiso de Inversión estipulado en LAS BASES y consignado en el punto 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato. El precio de compra asciende a US\$ 115,231.00 (Ciento quince mil doscientos treinta y un y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)

Para efectos del cálculo del Impuesto de Alcabala, se considerará como precio de compra el señalado como tal en el párrafo anterior.

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 será pagado en la siguiente forma :

a) Una suma equivalente al 20% (veinte por ciento) del precio de compra, es decir, la cantidad de US\$ 23,050.00 (Veinte y tres mil cincuenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), será pagada como cuota inicial por **EL COMPRADOR** en la Fecha de Cierre. El pago de la cuota inicial será efectuado mediante cheque de gerencia No. 00170257 - 0 expedido por el Banco de Crédito del Perú, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, el mismo que se entrega bajo Fe Notarial y que producirá los efectos de la cancelación de la cuota inicial. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr dicho pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

b) El saldo del precio de compra, ascendente a la suma de US\$ 92,181.00 (noventa y dos mil ciento ochenta y uno y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), será financiado bajo la modalidad de pago diferido, mediante el pago de 10 (diez) cuotas semestrales consecutivas, con un período adicional de gracia de dos años (cuatro semestres), contados a partir del día siguiente a la firma del presente Contrato. Sobre el saldo del precio antes mencionado se devengarán desde la Fecha de Cierre hasta la fecha del vencimiento del plazo de siete años antes mencionado, intereses compensatorios a la tasa de interés anual de Libor a seis meses más dos puntos porcentuales en términos efectivos. La tasa Libor será la establecida por cable de REUTERS a las 11:00 horas del día correspondiente al inicio del semestre en que debe **EL COMPRADOR** efectuar el pago de los intereses compensatorios pactados. Los intereses se calculan al rebatir y son pagaderos al vencimiento de cada cuota.

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

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

El pago de las cuotas será efectuado por **EL COMPRADOR** mediante cheque de gerencia o cheque certificado a ser depositado

en la cuenta Bancaria que COFIDE mantiene en el Banco de la Nación, que será comunicada a la suscripción del contrato, en caso de modificación respecto a la cuenta o Banco, COFIDE comunicará tal situación, al comprador con treinta (30) días de anticipación.

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

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

- 5.1.3.1. **EL COMPRADOR** se obliga a entregar a **LA VENDEDORA** como condición previa para la celebración y firma del presente Contrato, una Carta-Fianza bancaria solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática en favor de COFIDE , por US\$ 30,500.00 (Treinta mil quinientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

La Carta-Fianza deberá ser emitida por una entidad bancaria aceptable para **LA VENDEDORA**, y deberá mantenerse su vigencia hasta que la totalidad de las obligaciones por ella garantizadas hayan sido cumplidas, a satisfacción de **LA VENDEDORA** . En todo caso, la garantía antes mencionada deberá ser renovada obligatoriamente cada año por la misma suma en que fue emitida originalmente y en sus mismos términos y condiciones. A solicitud de COFIDE, se efectuará la renovación de la Carta-Fianza dentro de los quince (15) días anteriores a su vencimiento. De no presentarse el documento debidamente renovado antes de la fecha de vencimiento, se procederá a la ejecución conforme lo dispuesto en el artículo 1898 del Código Civil.

La reducción de la Carta-Fianza se hará en función de la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento con mantener su

Valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de la Carta - Fianza inicial. La reducción de la Carta - Fianza inicial será aprobada por COFIDE

5.1.3.2 **GARANTIAS HIPOTECARIAS : LOS GARANTES HIPOTECARIOS**, constituyen en favor de COFIDE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA, hasta por la suma de a) US\$.33,150.00 ( Treintitres mil ciento cincuenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), b) US\$ 42,360.00 (Cuarentidos mil Trescientos Sesenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) sobre cada uno de los inmuebles de su propiedad ubicados en : a) Dpto. No. 1008, Edif. Los Alamos (L-26), Conjunto Residencial San Felipe, Distrito de Jesús María, Lima y b) Panteón Pampa o Estación Pampa, margen derecha río Huatanay, Distrito de San Jerónimo, Provincia y Departamento de Cuzco.

La descripción de los inmuebles constará en el Anexo N°5 del presente Contrato (pueden ser uno o varios según la propuesta de EL COMPRADOR ).

LOS GARANTES HIPOTECARIOS declaran que los inmuebles entregados en hipoteca se encuentran libres de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

De la misma forma, LOS GARANTES HIPOTECARIOS declaran que su título de propiedad sobre el (los) inmueble (s) hipotecado(s) tienen una antigüedad mayor a dos años.

Como consecuencia de la presente hipoteca, los inmuebles se encuentran gravados hasta por : a) US\$ 33,150.00 (Treintitres mil ciento cincuenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), b) US\$ 42,360.00 (Cuarentidos mil Trescientos Sesenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

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

Las partes convienen en valorizar los inmuebles hipotecados, para el eventual caso de ejecución

judicial, en la suma de a) US\$44,200.00 (Cuarenticuatro mil doscientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), b) US\$ 56,480.00 (Cincuentiseis mil cuatrocientos ochenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)

**EL COMPRADOR Y/O LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES HIPOTECADOS** se obligan a mantener asegurado conveniente y permanente durante la vigencia del Contrato, los inmuebles objeto de esta hipoteca en una compañía de Seguros a satisfacción de **COFIDE**, la póliza correspondiente deberá contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía y deberán cubrir valores que implican la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras, siendo **COFIDE** quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura.

Queda expresamente acordado que **EL COMPRADOR** podrá sustituir la(s) garantía(s) hipotecaria(s) otorgadas por el presente instrumento por una carta fianza bancaria otorgada por la misma suma del monto del ( de los ) gravamen (es) hipotecario (s) que reemplace luego de un año de suscrito el presente Contrato, previa autorización de **COFIDE**.

La carta Fianza bancaria antes referida deberá haber sido emitida por alguna de las entidades bancarias indicadas en el Anexo N° 7 (a) de **LAS BASES**.

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

5.1.3.3 **LA VENDEDORA** renuncia expresamente a la constitución de la hipoteca legal a su favor, a que se refiere el Artículo 1118 numeral 1 del Código Civil.

5.1.4 **Pre - Pago**: Durante el plazo de siete años previsto en el acápite b) del numeral 5.1.2. del presente Contrato, **EL COMPRADOR** podrá efectuar en cualquier momento el pre- pago del total o parte del

saldo de precio adeudado. Este pago será destinado (i) en primer lugar, a los gastos (ii) en segundo lugar, al pago de los intereses compensatorios devengados hasta la fecha en que se efectúe el pago; y, (iii) en tercer lugar, a la amortización del capital hasta el día del pago, inclusive.

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

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

En todo caso, la demora en el pago del saldo del precio por parte de EL COMPRADOR constituye incumplimiento y COFIDE quedará plenamente facultado a ejecutar la Carta Fianza bancaria conforme a lo indicado en el numeral 5.1.8.

- 5.1.6 **Fecha de Cierre**. En la Fecha de Cierre, esto es, el día y hora establecidos para el pago de la cuota inicial a cargo de EL COMPRADOR por EL LOTE que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.

- 5.1.7 **Entrega de EL LOTE** : EL LOTE que EL COMPRADOR ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el CEPRI, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público, Juez de Paz o autoridad policial, a opción y por cuenta de EL COMPRADOR, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.

La transferencia del riesgo de EL LOTE se entenderá válidamente producida a EL COMPRADOR si habiendo sido notificado éste por el CEPRI CHAVIMOCHIC para la entrega no concurre en la fecha y hora señalada o no suscribe el o las actas de entrega respectiva. En

este extremo es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 1568 del Código Civil.

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

La presente Cláusula Penal se estipula al amparo del Artículo 1342° del Código Civil.

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

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

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

EL COMPRADOR tendrá derecho a recibir una licencia de uso de agua por el volumen de 10,000 metros cúbicos por hectárea por año.

- 5.1.10 Aceleración de Plazos. En caso que ocurra el incumplimiento de dos cuotas consecutivas o tres alternadas, COFIDE podrá dar por vencidos todos los plazos y demandar a EL COMPRADOR el pago

del íntegro de la suma adeudada, quedando facultado COFIDE a ejecutar todas las garantías constituidas en su favor en virtud del presente Contrato.

#### SEXTO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA

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

#### SETIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

- 7.1 Son obligaciones de **EL COMPRADOR** las siguientes:
- 7.1.1 Pagar la cuota inicial señalada en el acápite a) del numeral 5.1.2 de la Cláusula Quinta, conforme a su Oferta Económica que consta en el Anexo No. 1 de este Contrato, así como el saldo financiado conforme al Cronograma de Pagos a que se refiere el acápite b) del numeral 5.1.2 de la Cláusula Quinta.
  - 7.1.2 Entregar la Carta-Fianza a que se refiere el numeral 5.1.3.1 de la Cláusula Quinta y constituir las garantías hipotecarias dentro del plazo de 60 días calendarios contados a partir de la suscripción del presente Contrato y velar porque estas queden adecuadamente inscritas en los registros pertinentes. Por excepción, en caso que **EL COMPRADOR** no pudiera obtener la inscripción de la (s) hipoteca (s) constituida (s) en virtud del presente Contrato, **LA VENDEDORA** le podrá conceder un plazo adicional, que será fijado por esta última, a fin de que se cumpla con la respectiva inscripción.
  - 7.1.3. Entregar en la fecha de cierre la Carta-Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.
  - 7.1.4 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad agropecuaria

y/o agroindustrial que va a desarrollar en relación a EL LOTE que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.

- 7.1.5 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.
- 7.1.6 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.
- 7.1.7 Recibir de LA VENDEDORA el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.7 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
- 7.1.8 Suscribir los documentos, contratos y escrituras públicas que sean necesarios para perfeccionar la transferencia y constituir las garantías.
- 7.1.9 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.
- 7.1.10 Aceptar que COFIDE es la entidad encargada de la supervisión, administración y cobranza de las obligaciones previstas en el presente Contrato; conforme a las facultades y obligaciones emanadas del Contrato de Supervisión, Administración y Cobranza suscrito con LA VENDEDORA.
- 7.1.11 Asegurar los bienes sobre los cuales se hubiere constituido hipoteca y entregar debidamente endosada la póliza en favor de COFIDE dentro de los diez días hábiles posteriores a la Fecha de Cierre.

#### OCTAVO. CARGAS Y GRAVAMENES

- 8.1 LA VENDEDORA declara que, a la Fecha de Cierre, EL LOTE se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.
- 8.2 LA VENDEDORA 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 a EL LOTE que ha dado en venta a EL COMPRADOR. Igualmente, declara LA VENDEDORA, también a su leal saber y entender, 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 en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, EL COMPRADOR declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por 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 LA VENDEDORA no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que EL COMPRADOR le dará uso.
- 8.4. LA VENDEDORA declara que toda información relacionada con EL LOTE es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y el precio de compra pactado.

#### NOVENO. DECLARACIONES Y 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 para la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, las circulares expedidas por el CEPRI y la resolución de Adjudicación de la Buena Pro por parte del CEPRI en favor de EL COMPRADOR.
- 9.2. Que la compra de EL LOTE es una decisión libre de toda influencia de EL COMPRADOR.
- 9.3 EL COMPRADOR declara y garantiza a LA VENDEDORA que es responsable de todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. EL COMPRADOR reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de EL LOTE que está adquiriendo.
- 9.5 De ser el caso, EL COMPRADOR garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente

Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.

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

#### DECIMO.- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA VENDEDORA

LA VENDEDORA declara que :

- 10.1 **EL LOTE** es de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.
- 10.3 No existe en relación a **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral,

o procedimientos administrativos que prohíban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.

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

#### DECIMO PRIMERO.-DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 11.1 De conformidad con lo establecido en el Artículo 16 del Decreto Legislativo No. 776, LA VENDEDORA se obliga a pagar el íntegro del Impuesto Predial por el ejercicio 1997, por EL LOTE que ha enajenado.
- 11.2 Conforme al artículo 10 del Decreto Legislativo No. 776, EL COMPRADOR asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 01 de enero de 1998.
- 11.3 Es obligación de LA VENDEDORA comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre EL LOTE que ha vendido a EL COMPRADOR y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, la transferencia que ha efectuado. En tal sentido, LA VENDEDORA está obligada a presentar la declaración jurada a que se refiere el artículo 14 del Decreto Legislativo No. 776.

- 11.4 Es también obligación de **EL COMPRADOR** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre **EL LOTE**, la adquisición que ha efectuado, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula anterior.
- 11.5 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**.
- 11.6 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de **EL LOTE** que el **COMPRADOR** ha adquirido, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.

**DECIMO SEGUNDO. - DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA 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 publicas resultantes. Todos los gastos que ello irrogue, ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto 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** que **EL COMPRADOR** ha adquirido a **LA VENDEDORA**, ésta se obliga 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 efectuar las Inversiones contenidas en su Oferta Económica y cuyo valor asciende a US\$ 50,540.00 (Cincuenta mil quinientos cuarenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) en un plazo no mayor a 2 (dos) años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, de conformidad con lo estipulado en el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES y a la Circular Nro. 2, Tema 2.

Se considera Inversión aquellas detalladas en el Anexo 7 del presente Contrato.

El Compromiso de Inversión deberá ejecutarse en las áreas de terreno comprendidas dentro de EL LOTE que es objeto del presente Contrato.

- 13.2 EL COMPRADOR se obliga a mantener en su local social un Registro de Inversiones razonablemente detallado para fines de la revisión de los Auditores de Inversión.

EL COMPRADOR se compromete y obliga a que todas las Inversiones deberán tener como sustento facturas, boletas de pago o comprobantes de pago, según sea el caso, los mismos que deberán estar debidamente registrados en los libros contables de EL COMPRADOR, de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados.

- 13.3 **Auditores de Inversión** : LA VENDEDORA o quien lo sustituya, de ser el caso, convocará a un Concurso Público para designar a la entidad que actuará como Auditores de Inversión. LA VENDEDORA, asumirá los honorarios de los Auditores de Inversión.

Los Auditores de Inversión revisarán dentro de cada período anual, entendiéndose por este doce meses a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, el monto de las Inversiones en el registro mantenido por EL COMPRADOR en su local social ; para tal efecto, EL COMPRADOR concederá todas las facilidades, documentación e información que sean requeridas por los Auditores de Inversión a fin de cumplir su labor. Los Auditores de Inversión deberán emitir un informe de la revisión anual que realicen del Registro de Inversiones, luego de 30 días de haber completado dicha revisión, el mismo que será entregado a LA VENDEDORA con copia a EL COMPRADOR. La determinación del cumplimiento del Compromiso de Inversión será efectuada por los Auditores de Inversión al vencimiento del plazo para el cumplimiento de éste. El COMPRADOR se responsabiliza ante LA VENDEDORA por el cumplimiento de esta obligación.

El proceso de verificación de la realización de las Inversiones, se podrá repetir semestralmente a solicitud y por cuenta de EL COMPRADOR, hasta el cumplimiento del Compromiso de Inversión asumido por éste. Sin perjuicio de lo aquí estipulado, el Auditor de Inversión, a solicitud de LA VENDEDORA o quien la sustituya, podrá inspeccionar y supervisar el avance de las inversiones sin restricciones ni limitaciones de ningún tipo.

Las partes reconocen que EL COMPRADOR mantiene registros para fines contables y tributarios y que los Auditores de Inversión no deberán

considerar ninguna posición adoptada por **EL COMPRADOR** para tal fin y sólo deberán considerar los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera, en conexión con su revisión del registro de Inversiones que mantenga **EL COMPRADOR**.

Si los Auditores de Inversión estuvieran en desacuerdo con dicho registro, **EL COMPRADOR** dispone de 15 días para sustentar o responder las observaciones planteadas por los Auditores de Inversión; si este desacuerdo no fuera conciliado dentro de dicho período de tiempo, dicha discrepancia será resuelta en forma definitiva por la entidad supervisora indicada en el párrafo siguiente.

**LA VENDEDORA** o la entidad que este designe, se encargará de realizar la supervisión del cumplimiento del Compromiso de Inversión y de determinar el cumplimiento del mismo de acuerdo a lo estipulado en el presente Contrato.

- 13.4 Si **EL COMPRADOR** completa la inversión solicitada en un plazo menor al estipulado y esta es acreditado por los Auditores de Inversión se dará por cumplido el Compromiso de Inversión.
- 13.5 Si el Monto de Inversión no se ejecutara en los montos, términos y condiciones estipulados en el presente Contrato, **EL COMPRADOR** dispondrá de 30 días calendario, para cumplir con el compromiso de inversión después de ser notificado por vía notarial por **LA VENDEDORA** o la entidad encargada de la supervisión.

**LA VENDEDORA** o la entidad supervisora, darán por cumplido el compromiso de inversión en el período dado, cuando los Auditores de Inversión certifiquen dentro de los 30 días calendarios antes mencionados, que las inversiones se han ejecutado realmente, de acuerdo a los términos y montos acordados.

- 13.6 **CLAUSULA PENAL .-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en el acápite 13.5, **LA VENDEDORA** o quien lo sustituya de ser el caso, podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el acápite 13.7, en cuyo caso la ejecución operara en forma automática mediante carta notarial. **LA VENDEDORA** tendrá expedito el derecho a exigir una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de **EL COMPRADOR**.
- 13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato en garantía del fiel cumplimiento de la totalidad del Compromiso de Inversión por **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática con una vigencia

de 1 (un) año, renovable equivalente al 50% (Cincuenta ) del valor total del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, de acuerdo al numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES. A solicitud de **EL COMPRADOR**, la garantía podrá ser reducida en su monto luego de ejecutado y acreditado el primer cincuenta por ciento del monto de la Inversión previa autorización por escrito de **EL VENDEDOR**. La reducción de la fianza será proporcional a la ejecución del cincuenta por ciento restante del Compromiso de Inversión.

#### DECIMO CUARTO .- DISPOSICIONES VARIAS

- 14.1 **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato. Asimismo, **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o implícitas) que no consten en el presente Contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.
- 14.2 Queda expresamente acordado que el pago del precio de venta, de los intereses moratorios y compensatorios pactados, de las penalidades estipuladas en los numerales 5.1.8 y 13.6 del presente contrato y de todas las obligaciones expresadas en moneda extranjera estipuladas en el presente Contrato, deberán ser pagadas en Dólares de los Estados Unidos de América, de acuerdo al Artículo 1237 del Código Civil del Perú.

#### 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.
- 15.2 En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, **COFIDE** podrá ejecutar

la Carta-Fianza y/o las garantías hipotecarias otorgadas a su favor, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 5.10 del presente Contrato.

#### 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 calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso de que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional 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 noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.
- 16.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean convenientes y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.
- 16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quien le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 16.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizara en el procedimiento arbitral será el castellano.

#### DECIMO SETIMO.- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

- 17.1 Anexo No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.
- 17.2 Anexo No. 2: Acta Notarial de la Subasta.
- 17.3 Anexo No. 3 : Cronograma de Pagos.

- 17.3 Anexo No. 3: Cronograma de Pagos
- 17.4 Anexo No. 4: Carta - Fianza para garantizar el pago del saldo del precio.
- 17.5 Anexo No. 5: Descripción de los inmuebles Hipotecados .
- 17.6 Anexo No. 6 : Modelo de Carta Fianza de Garantía de cumplimiento de Compromiso de Inversión.
- 17.7 Anexo No. 7: 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 del mismo.
- 18.2 Toda comunicación a cualquier de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el siguiente domicilio:

**LA VENDEDORA :** Av. 2 s/n Parque Industrial - La Esperanza - Trujillo

**EL COMPRADOR :** Pasaje Shipper No. 145, Dpto. 202, San Borja, Lima.

- 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 17.2 de la presente cláusula.

**DECIMO - NOVENO : CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES**

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

Las obligaciones pactadas en este Contrato podrán ser modificadas previa negociación y acuerdo entre **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA**, siendo

**VIGESIMO : INVALIDEZ PARCIAL**

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

**VIGESIMO-PRIMERO : GASTOS**

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

**VIGESIMO-SEGUNDO : LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE**

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

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 Décimo Sexta.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día 14 del mes de Noviembre de mil novecientos noventisiete.

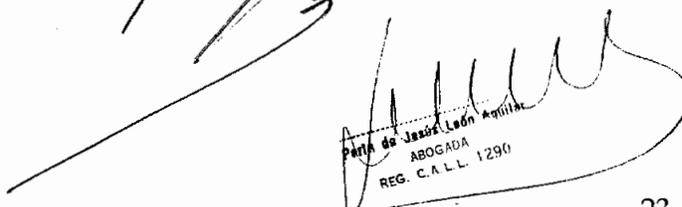
Agree usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.



LA VENDEDORA



EL-COMPRADOR



Parte de Jesús León Amín  
ABOGADA  
REG. C.A.L.L. 1290

ANEXO NO. 1

OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO

17

Lima, 15 de agosto de 1997

Señores  
Proyecto Especial Chavimochic  
Presente.

Ref.: Subasta Pública Internacional para la Venta de las  
Tierras de Chavimochic

Postor *Consortio representado por Edwin P. Navarro Loaiza (INVERSIONES SANTA AGUSTINA S.A.)*

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5 de las Bases de la Subasta de la referencia, por medio de la presente cumplimos con presentar nuestra Oferta Económica, la cual está expresada en Dólares de los Estados Unidos de América, por el Lote indicado en la presente para efectos de la subasta y la compra del mismo. Asimismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el Compromiso de inversión correspondiente a dicho Lote, de acuerdo a lo señalado en el Anexo No. 8 de las Bases de la Subasta.

LOTE No. 10.3A - II Sector IV

OFERTA ECONÓMICA:

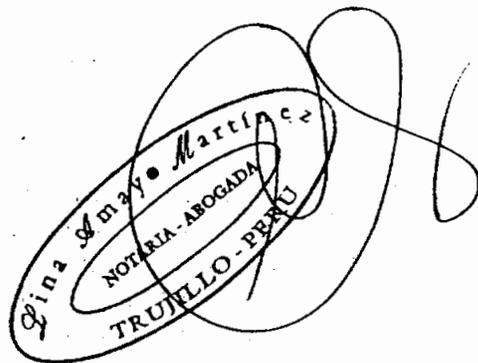
EN LETRAS: CUARENTA SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA <sup>Y UN</sup> DÓLARES USA

EN NUMEROS: US\$ 165,771 DÓLARES USA

**NOTA:** EN CASO DE DUDA O DISCREPANCIA DE LA CANTIDAD CONSIGNADA SE TENDRÁ POR VALIDA LA CANTIDAD EN LETRAS.

Atentamente,

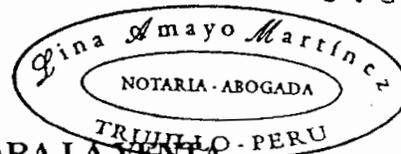
  
Edwin Paúl Navarro Loaiza  
L.E. 06758250



0783

ANEXO NO. 2

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA



**ACTA N° 41**  
**SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA**  
**DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**  
**LOTE N° 10.3A-II SECTOR N° IV**

Continuando con la Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, conforme a lo establecido en las Bases y a los avisos publicados, siendo las 9.31 horas del quince de agosto de mil novecientos noventa y siete y encontrándose presentes los miembros de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro de los Lotes a Subastarse de la Etapa I del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, Señores Dr. Augusto Millones Santa Gadea, Presidente ; Ing. Luis Dibós Vargas Prada, Primer Vice-Presidente ; Rafael Com Liu, Segundo Vice-Presidente ; Ing. Arturo Woodman Pollit, miembro ; Ing. Hubert Vergara Díaz, miembro e Ing. Alejandro Seminario Duany, miembro, así como el Notario de la Provincia de Trujillo Dra. Lina Amayo Martínez, postores y público en general ; el Presidente anunció la subasta del Lote N° 10.3A-II del Sector N° IV.

Acto seguido procedió a otorgar 10 minutos a los postores para la presentación de sus Ofertas Económicas, invitándolos a depositar sus Sobres N° 2 en el ánfora especialmente acondicionada para ello.

Concluido el plazo, los sobres fueron entregados a la Notario encargada, quien dio lectura en detalle de la cantidad de postores que se presentan, siendo estos como sigue :

**Nombre**

INVERSIONES SANTA AGUSTINA S.A.  
 SERGELCO S.R.L.

La Comisión, previa verificación determinó que todos los postores se encontraban hábiles, la Notario abrió los Sobres, firmó y selló las Ofertas Económicas y procedió a entregar al Presidente para la lectura de las ofertas presentadas.

Las ofertas presentadas en orden descendente son como sigue :

**Nombre**

**Oferta Económica**

INVERSIONES SANTA AGUSTINA S.A.  
 SERGELCO S.R.L.

US \$ 165,771  
 127,000

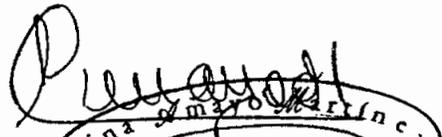
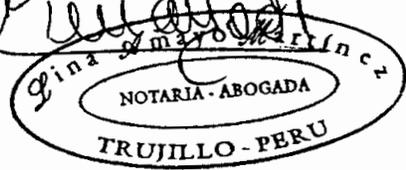
La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a la Empresa INVERSIONES SANTA AGUSTINA S.A. con la Oferta Económica de US \$ 165,771.00 (Ciento Sesenticinco Mil Setecientos Setentiuno y 00/100 Dólares Americanos) por corresponder a la mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna

Siendo las 9.45 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante la Notario que da fe.



LE 06718200  
EDWIN P. NAVARRO LOIZA

ANEXO NO. 3

CRONOGRAMA DE PAGOS A QUE SE REFIERE EL ACAPITE b) DEL  
NUMERAL 5.1.2 DE LA CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO

7

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A  
COFIDE

Nombre de la Filial : CHAVIMOCHIC  
 Adjudicatario : SANTA AGUSTINA  
 Fecha de Cierre : 14/11/97  
 N° de lote : 10,3A-II

**CONDICIONES**

%  
 cuota inicial : 20%  
 saldo a financiar : 80%

Plazo de pago : 7 años

US\$  
 Cuota inicial : 23.050,00  
 Monto financiado : 92.181,00

Tasa libor a 180 días : 5,9375%  
 Tasa efectiva a aplicar : 8,2601%  
 Formula para tasa efectiva  $((1+(Tasa\ libor + 2\%)/360)^{(360-1)})$

**Cronograma Estimado (\*)**

N° de cuotas	fechas de vencimiento	Amortización de capital	Intereses compensat.	total cuota	saldo de capital
0	14-nov-97				92.181,00
1	13-may-98		3.731,58	3.731,58	92.181,00
2	9-nov-98		3.731,58	3.731,58	92.181,00
3	8-may-99		3.731,58	3.731,58	92.181,00
4	4-nov-99		3.731,58	3.731,58	92.181,00
5	2-may-00	9.218,10	3.731,58	12.949,68	82.962,90
6	29-oct-00	9.218,10	3.358,42	12.576,52	73.744,80
7	27-abr-01	9.218,10	2.985,26	12.203,36	64.526,70
8	24-oct-01	9.218,10	2.612,11	11.830,21	55.308,60
9	22-abr-02	9.218,10	2.238,95	11.457,05	46.090,50
10	19-oct-02	9.218,10	1.865,79	11.083,89	36.872,40
11	17-abr-03	9.218,10	1.492,63	10.710,73	27.654,30
12	14-oct-03	9.218,10	1.119,47	10.337,57	18.436,20
13	11-abr-04	9.218,10	746,32	9.964,42	9.218,10
14	8-oct-04	9.218,10	373,16	9.591,26	0,00

\*Se actualizará con la tasa libor para operaciones a seis meses, del inicio del semestre + 2%.

ANEXO NO. 4

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 5.1.3.1

Cláusula Quinta del Contrato

Handwritten signature and stamp. The signature is a large, stylized cursive mark. To its left is a small, circular stamp or mark.

0789

 **Bancosur**

San Isidro, 28 de octubre de 1997  
Nro. 313306

Nº 102234

Señores  
**PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**

Postor : AGROINDUSTRIA SANTA AGUSTINA S.A.

Ref. : Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO  
ESPECIAL CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración :

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE Y/O PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de **AGROINDUSTRIA SANTA AGUSTINA S.A.** con el fin de garantizar el pago del saldo del precio estipulado, los intereses compensatorios y moratorios pactados y todas y cada una de las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Compra-Venta del Lote No.10.3A-II Sector IV, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente carta 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 **Treinta Mil Quinientos Dolares (US\$.30 500,00)**.

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día de **03 de noviembre de 1997**, mas quince días adicionales; esto es, que vencerá el día **18 de noviembre de 1998**. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovar la obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por seis periodos anuales iguales al de esta fianza, hasta un máximo de 15 días posteriores a la fecha en que debe pagarse el saldo del precio a que se refiere el Contrato garantizado.

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

Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

**BANCOSUR**

  
PEDRO ELÍAS GARCÍA

  
EVA SUÁREZ C.

APODERADO GENERAL DEL BANCO DE AGROINDUSTRIA SANTA AGUSTINA S.A. 08 esq. Andrés Reyes - San Isidro - Lima 27<sup>1</sup> Perú<sup>1</sup> teléfono (511) 221 5100<sup>1</sup> fax 2091  
B 311

ANEXO NO. 5

DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES HIPOTECADOS, SEGUN EL  
NUMERAL 5.1.3.2 DE LA CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO

07

ANEXO:

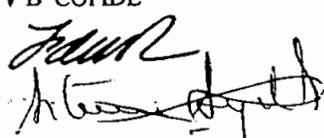
**CONTRATO DE COMPRA - VENTA CON FINANCIAMIENTO**

PROGRAMA DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

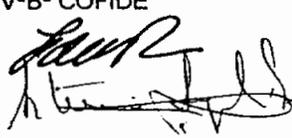
LOTE: 10,3A-II

GARANTÍA HIPOTECARIA EXTRANEJORIO

1.0	Empresa	INVERSIONES SANTA AGUSTINA S.A.	
2.0	Predio	Departamento Duplex ,( pisos 10 -11 ) en un edificio .]	
	Régimen	Propiedad Horizontal	
	Propietarios	Enrique A. Butrón Martínez y María R. Gallegos Zúñiga	
	Ubicación	Departamento Nº 1008 Edificio Los Álamos (L-26) Conjunto Residencial San Felipe Distrito de Jesús María. Provincia y Departamento de Lima	
	Datos Reg. de Propiedad	Ficha 135315 Registro de Propiedad Horizontal de Lima	
2.1	Propiedad de Dominio Propio Descripción y Distribución	Condominio de una edificación multifamiliar de once pisos Consta de los siguientes ambientes: Primer Nivel (piso 10) Estar, Comedor y cocina, dormitorio, baño y patio de servicio. Segundo Nivel (piso 11) 3 dormitorios y baño principal.	
		Especificaciones Técnicas Cimiento y sobrecimiento de concreto ciclópeo Columnas y vigas de amarre de concreto armado. Techo horizontal de concreto armado aligerado Muros de ladrillo de arcilla cocida y tarrajada. Pisos de parquet. Ventana de vidrio templado. Puerta de madera. Baños revestido de mayólica color . Instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas.	
	Áreas:	Departamento 1008	Primer Nivel. P10 66,78
			Segundo Nivel P11 66,80
	Total	Área ocupada 133,58	
2.2	Propiedad Común		
	Descripción	Terreno de acceso, áreas, aires . Derechos comunes del edificio como: Ingresos, circulaciones horizontales y verticales, instalaciones y servicios descrito en el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal.  Porcentaje de la propiedad comunes del Departamento 1,49%	
3.0	Valor Comercial Departamento y estacionamiento en US\$	44245,63	Fecha de Tasación 30, Ago. 97
4.0	Tasador Dante Echegaray O.	V*B* COFIDE 	
5.0	Observación:	US\$	
5.1	Valor Comercial Estimado	44200,00	
5.2	Valor Máximo de Garantía	33150,00	

ANEXO  
CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON FINANCIAMIENTO  
PROGRAMA DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL  
PROYECTO CHAVIMOCHIC  
GARANTÍA HIPOTECARIA EXTRANEGOCIO

LOTE: 10,3A-II

1.0	Empresa	INVERSIONES SANTA AGUSTINA S.A.	
2.0	Predio Semiurbano		
	Propietario	Enrique Butron Martínez y María R. Gallegos Zuñiga	
	Ubicación	Panteón Pampa ó Estación Pampa Margen derecha río Huatanay. Distrito de San Jerónimo Provincia y Dpto. de Cuzco.	
	Datos Reg. de Propiedad	Tomo 108, folio 178, As. 03 Registro de Propiedad Inmueble de la Región Inka.	
2.1	Terreno	Área m2 3780,2	Valor terreno US\$ 17609,52
2.2	Edificación		
	Descripción y Distribución	Consta de los siguientes Block Block 1. consta de 3 dormitorios y baño Block 2, en proceso de construcción	área m2 94,50 180,00
	Especificaciones Técnicas	Block 1 Muros de adobe estucado Techo de madera cubierto con teja con viguería de madera Pisos de cemento. Puerta y ventana de madera Instalaciones eléctricas y sanitarias semiempotradas Block 2 Cimiento de concreto ciclópeo Columnas de concreto armado. Sin techar, ni muros.	
		Área Techada m2 94,50	Valor edificación US\$ 46103,23
2.3	Obras Complementarias (considerado en la edificación)		
	Descripción	Cercos perimetral	
		Valor Obras Complementarias (incluida en la edificación)	
3.0	Valor del Predio US\$	63712,75	Fecha de Tasación 27. Ago. 1997
4.0	Tasador José F. Azpilcueta Carbonell Abel Aucca Bárcena	V*B* COFIDE 	
5.0	Observación	US\$	
5.1	Valor Comercial del peredio	56480,00	
5.2	Valor Máximo de garantía	42360,00	

ANEXO NO. 6

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 13.7

Cláusula Décimo-Tercera del Contrato

07



San Isidro, 28 de octubre de 1997  
Nro. 313305

Nº 102239

Señores  
**PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**

Postor : AGROINDUSTRIA SANTA AGUSTINA S.A.

Ref. : Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO  
ESPECIAL CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración :

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE Y/O PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de **AGROINDUSTRIA SANTA AGUSTINA S.A.** con el fin de garantizar el Compromiso de Inversion que ha asumido Agroindustria Santa Agustina S.A., de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del Lote No.10.3A-II Sector IV, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente carta 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 **Veinticinco Mil Doscientos Setenta Dolares (US\$.25 270,00).**

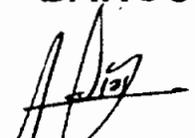
Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día de **03 de noviembre de 1997**, mas quince días adicionales; esto es, que vencerá el día **18 de noviembre de 1998**. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los términos y condiciones, en forma sucesiva por un periodo igual al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE Y/O PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en el 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, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

**BANCOSUR**

  
PEDRO ELIAS GARCIA  
PODERADO GENERAL ADJUNTO

3-31

Bancosur 25,270 US\$ 0.0 \*

## ANEXO No. 7

RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA PARA LA EJECUCIÓN DEL  
COMPROMISO DE INVERSIÓN

Sólo se tomarán en cuenta para la ejecución del Compromiso de Inversión, las inversiones que estén comprendidas en los siguientes rubros:

**COMPROMISO DE INVERSIÓN:**

- Construcción de infraestructura menor de riego (Obras de cabecera, sedimentador, reservorio, red de distribución).
- Maquinaria y Equipo para sistemas de riego tecnificado (Goteo, aspersión, micro-aspersión).
- Desarrollo físico de las tierras (nivelación, despiedre, subsolado, incorporación de materia orgánica).
- Plantas de Procesamiento Agroindustrial en los Sectores I, II y III, hasta el 20% del monto del Compromiso de Inversión.

