REPUBLICA DEL PERU

CEPRI CHAVIMOCHIC

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en CHAVIMOCHIC

CONTRATO DE COMPRA - VENTA

MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en cuatro (04) ejemplares, que celebran de una parte y como LA VENDEDORA el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por don Hubert Arnaldo Vergara Díaz, con L.E. No. 10492460, conforme a la Resolución Suprema Nro. 469-97-PCM, con domicilio para los efectos de este Contrato en Parque Industrial s/n, Distrito de Trujillo, Provincia y Departamento de La Libertad; y de la otra parte y como EL COMPRADOR a don Augusto Domingo Marquina Pisconte con L.E. No. 08228344, casado con la señora Giannina Rosario Motta Panchano, con L.E. Nro. 09343017, domicilio para los efectos de este Contrato en José Granda Nro. 530, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima; de conformidad con los siguientes términos y condiciones:

LOTE : 10-7-XI
SECTOR IV

PRIMERO .- ANTECEDENTES

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

1.2 Mediante Decreto Ley No. 25899, publicado en el Diario Oficial " El Peruano ", el 27 de Noviembre de 1,992, se comprendió entre los alcances del Decreto Legislativo No. 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 1,992, 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 regirá e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

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 10.7 - XI perteneciente al denominado Sector IV del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC localizado en la Región La Libertad, Departamento de La Libertad, Provincia de Trujillo, Distrito de Salaverry, 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. 19903 PR.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene una área bruta total de 50.44 Ha. Y sus linderos y medidas perimétricas son :

Norte: Con el lote 10. 7 - X en una línea recta de longitud 768.529 metros lineales.

Sur : Con el lote VD - 23, en una línea recta con una longitud de 880.246 metros lineales.

Este : Con el área de reserva para camino en una línea de 386.087 metros lineales.

Oeste: Con los lotes VD-23 y 10.7 - XIII, con este último carretera de por medio en una línea quebrada de 4 tramos de 904.632 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 Bueno 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 compra-venta que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos :

5.1.1 **Precio de Compra**. El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que 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$ 282,987.60 (Doscientos ochentidos mil novecientos ochentisiete y 60/100 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$ 56,597.52 (Cincuentiséis mil quinientos noventisiete y 52/100 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. 00210456 expedido por el Banco Wiese Ltdo., girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, que producirá los efectos de la cancelación de la cuota inicial. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr dicho pago de cargo de EL COMPRADOR, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

b) El saldo del precio de compra, ascendente a la suma de US$ 226,390.08 (Doscientos veintiséis mil trescientos noventa y 08/100 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 periodo 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 devengará 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 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 pastes acuerdan que el pago del precio se efectuarán 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 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$ 55,568.59 (Cincuenticinco mil quinientos sesentiocho y 59/100 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 será aprobada por COFIDE.

5.1.3.2 <u>GARANTIAS HIPOTECARIAS :</u> **EL COMPRADOR** constituye en favor de **COFIDE** PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA hasta por la suma de US$ 204,780.00 (Doscientos cuatro mil setecientos ochenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) sobre un inmueble de su propiedad ubicado en Urb. Campestre Las Lagunas de La Molina, Mz. E, lote 10, distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima.

La descripción del inmueble consta en el Anexo No. 5 del presente Contrato.

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

De la misma forma, **EL COMPRADOR** declara que su título de propiedad sobre el (los) inmueble (s) hipotecado (s) tiene una antigüedad mayor a dos años.

Como consecuencia de la presente hipoteca, el inmueble se encuentra gravado hasta por US$ 204,780.00 (Doscientos cuatro mil setecientos ochenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

La indicada garantía 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 el inmueble hipotecado, para el eventual caso de ejecución judicial, en la suma de US$ 273,040.00 (Doscientos setentitres mil cuarenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

EL COMPRADOR (y/o los propietario del inmueble hipotecado) se obliga a mantener asegurado conveniente y permanentemente durante la vigencia del Contrato, el inmueble objeto de esta hipoteca en una Compañía de

Seguros a satisfacción de COFIDE. La póliza correspondiente deberá contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización del bien otorgado en garantía y 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) otorgada 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 No.7 (a) de LAS BASES.

La reducción de la garantía hipotecaria se hará en función de la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de las garantías hipotecarias iniciales. La reducción 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. <u>**Pre-Pago**</u> **:** Durante el plazo de siete años previsto en el acápite b) del numeral 5.1.2 del presente Contrato, **EL COMPRADOR** podrá efectuar en cualquier momento el pre-pago del total o de parte del saldo de precio adeudado. Este pago será destinado (i) en primer lugar, a los gastos (ii) en segundo lugar, al pago de los intereses compensatorios devengados hasta la fecha en que se efectúe el pago; y, (iii) en tercer lugar, a la amortización del capital hasta el día del pago, inclusive.

5.1.5 <u>**Intereses Moratorios**</u> **:** 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 1342º 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 1317º 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 prohiban, 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$ 35,308.00 (Treinticinco mil trescientos ocho 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 ésta es acreditada 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 el compromiso de inversión, después de ser notificado vía notarial por **LA VENDEDORA o COFIDE, LA VENDEDORA** o **COFIDE** darán por cumplido el compromiso de inversión regularizadas las Inversiones en el período dado, cuando los auditores certifiquen, dentro de los 30 días calendario antes mencionados, las Inversiones se han ejecutado 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 2 (dos) años, 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 Articulo 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.

17.4 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 : 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 cualquiera 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 : Parque Industrial s/n, Trujillo.

EL COMPRADOR : José Granda Nro. 530, San Isidro, 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 18.2 de la presente Cláusula.

DECIMO-NOVENO : CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES

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

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

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 5 del mes de noviembre de mil novecientos noventisiete.

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.

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

ANEXO NO. 1

OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO

2

Trujillo, 19 de agosto de 1997

Señores
Proyecto Especial Chavimochic
Presente

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

Postor Augusto Marquina Piscoite

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 N° 8 de las Bases de la Subasta.

LOTE N° 107-XI SECTOR IV

OFERTA ECONÓMICA:

EN LETRAS: Trescientos Dieciocho Mil Doscientos Noventicinco y Sesenta cts de DOLARES USA

EN NUMEROS: US$ 318,295.60 DOLARES USA

NOTA: EN CASO DE DUDA O DISCREPANCIA DE LA CANTIDAD CONSIGNADA SE TENDRA POR VALIDA LA CANTIDAD EN LETRAS

Atentamente,

Firma del Representante Legal

MARCO A. CORCUERA GARCIA
NOTARIO ABOGADO
TRUJILLO

ANEXO NO. 2

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA

ACTA Nº 58
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC LOTE Nº 10.7 -XI SECTOR Nº 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 09 :04 horas del día Diecinueve de Agosto de Mil Novecientos Noventisiete 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 Dr. Marco Antonio Corcuera García, postores y público en general ; el Presidente anunció la subasta del Lote Nº 10.7 -XI Sector Nº IV.

Acto seguido procedió a otorgar 10 minutos a los postores para la presentación de sus Ofertas Económicas, invitándolos a depositar sus Sobres Nº 2 en el ánfora especialmente acondicionada para ello.

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

Nombre

FOTUNATO MARQUEZ LOSTAUNAU
AUGUSTO MARQUINA PISCONTE
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI
AGRICOLA BPM S.A.
TAL S.A.

La Comisión, previa verificación determinó que todos los postores se encontraban hábiles, procediendo el Notario a aperturar 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
AUGUSTO MARQUINA PISCONTE	**US$ 318,295.60**
AGRICOLA BPM. S.A.	231,418.00
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI	220,000.00
TAL S.A.	201,000.00
FORTUNATO MARQUEZ LOSTAUNAU	131,000.00

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a **AUGUSTO MARQUINA PISCONTE con la Oferta Económica de US$ 318,295.60** (Trescientos Dieciocho Mil Doscientos Noventicinco y 60/100 Dólares Americanos), por corresponder a la Mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

Siendo las 09 :15 a.m. se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante el Notario que da fe.

Augusto Marquina Pisconte
LE 08228344

MARCO A. CORCUERA GARCIA
NOTARIO ABOGADO
TRUJILLO

ANEXO NO. 3

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

1501

Dorfe [illegible]
y 2 bases copia

Nombre de la Filial : CHAVIMOCHIC
Adjudicatario : MARQUINA PISCONTE AUGUSTO
Fecha de Cierre : 5/11/97
NO. de lote 10.7-XI

CONDICIONES %

cuota inicial : 20%
saldo a financiar : 80%

Plazo de pago : 7años

US$

Cuota inicial : 56.597,52
Monto financiado : 226.390,08

Tasa libor a 180 días : 5,31250%
Tasa efectiva a aplicar : 8,12486%

Cronograma Estimado (*)

Nº de cuotas	fecha de vencimiento	Amortización de capital	intereses compensat.	total cuota	saldo de capital
0	5-nov-97				226.390,08
1	4-may-98		9.017,36	9.017,36	226.390,08
2	31-oct-98		9.017,36	9.017,36	226.390,08
3	29-abr-99		9.017,36	9.017,36	226.390,08
4	26-oct-99		9.017,36	9.017,36	226.390,08
5	23-abr-00	22.639,01	9.017,36	31.656,37	203.751,07
6	20-oct-00	22.639,01	8.115,62	30.754,63	181.112,06
7	18-abr-01	22.639,01	7.213,89	29.852,89	158.473,06
8	15-oct-01	22.639,01	6.312,15	28.951,16	135.834,05
9	13-abr-02	22.639,01	5.410,41	28.049,42	113.195,04
10	10-oct-02	22.639,01	4.508,68	27.147,69	90.556,03
11	8-abr-03	22.639,01	3.606,94	26.245,95	67.917,02
12	5-oct-03	22.639,01	2.705,21	25.344,22	45.278,02
13	2-abr-04	22.639,01	1.803,47	24.442,48	22.639,01
14	29-sep-04	22.639,01	901,74	23.540,74	0,00

*Se actualizara 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

7ID 634007BL.TERRY 1131/10/97 11:06:49£
55,568.59 55,568.59 US$
CRB#C:15
7100006317000 5 K 1 31/10/97
SWIF: B 1

CABLE: BANCOWIESE
TELEX: 20164 BANKWIE
25599 BANKWIE
25260 BANKWIE
TELEFAX: 330011 (INTER)
334077 (NAC)
CASILLA POSTAL 1235

BANCO WIESE

OFICINA PRINCIPAL: JIRON CUZCO 245
LIMA - PERU

1503

Trujillo, 30 de Octubre de 1997

Señores
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE

Postor: Sr. Augusto Marquina Pisconte
Ref. Subasta Internacional para la venta de las Tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración: **Fianza Nº 710-0006317**

Por medio de la presente, nos constituimos a favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE, como fiadores solidarios de AUGUSTO MARQUINA PISCONTE 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 convenidas en el Contrato de Compra-Venta del Lote Nº 10.7-XI del Sector Nº 4 celebrado con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicional y es de realización automatica; carece del beneficio, de exclusión y se extiende hasta por el monto de Cincuenticinco Mil Quinientos Sesentiocho y 59/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 55,568.59).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (01) año contado desde el día 31 de Octubre de 1997, más quince días adicionales: esto es, que vencerá el día 15 de Noviembre de 1998 (15.11.98). Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla 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 el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una Carta Notarial requiriendonos 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 recepcón de la Carta Notarial del 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 la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

BANCO WIESE LTDO
Sucursal Trujillo

MANUEL RUIZ RUSSO
Sub - Gerente

Carlos F Agreda Torres
Apoderado General

Nº 0051495

55568.59

ANEXO NO. 5

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

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S. A. - COFIDE

CEPRI CHAVIMOCHIC
RECIBIDO
24 SET. 1997
HORA 4:00 p.m.
REGISTRO Nº 289-97

CF-
04515 97/AFID

San Isidro, 23 de setiembre de 1,997

Señores
CEPRI de Chavimochic
Presente.-

At.: Sr. Alejandro Seminario D.
Secretario Ejecutivo

Ref.: AUGUSTO MARQUINA PISCONTE Y SRA.

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a ustedes, con relación a las garantías propuestas por el adjucatario del lote 10.7-XI del Proyecto Especial de Chavimochic, mencionado en la referencia.

Sobre el particular, adjunto a la presente podran encontrar el anexo al contrato de compraventa preparado por esta Corporación, en el que figura el valor de tasación del inmueble ofrecidos como garantía hipotecaria y el valor máximo de garantía.

Sin otro particular, quedamos de ustedes

Atentamente,

Juan Carlos Miljanovich Colunge
Area de Fideicomisos

Teresa Pereyra Comesaña
Area de Fideicomisos

CC.: SR. AUGUSTO MARQUINA PISCONTE Y SRA

AV. AUGUSTO TAMAYO Nº 160 - LIMA 27 - PERU - TELEFONO 442-2550
CASILLA POSTAL 140501 TELEX 21516PE

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.
C O F I D E

ANEXO
CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON FINANCIAMIENTO
PROGRAMA DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL
PROYECTO CHAVIMOCHIC **LOTE: 10,7 -XI**
GARANTÍA HIPOTECARIA EXTRANEGOCIO

1.0	Empresa	AUGUSTO D. MARQUINA PISCONTE Y SRA.	
2.0	Predio Urbano en proceso de Construcción		
	Propietario	Augusto Marquina Pisconte y Giannina R. Motta Panchano	
	Ubicación	Urb. Campestre Las Lagunas de La Molina, Mz. E, lote 10 Distrito de La Molina. Provincia y Departamento de Lima	
	Datos Reg. de Propiedad	Ficha 1173631 de La Oficina Nacional de Los Registros Públicos de Lima	
2.1	Terreno	Área m2 683,9700	Valor terreno US$ 205191,00
2.2	Edificación		
	Descripción y Distribución	Casa -habitación de dos plantas. Proceso de construcción En proceso de construcción,. Casco semitarrajeado. Esta proyectado de los siguientes ambientes: Planta Baja.- Vestíbulo, sala, comedor, estudio, baño de visita cocina-comedor diario, estar 2 dormitorios con su baño. carport, jardín con barbacoa, piscina. Cuarto y baño de servicio, lavandería y patio., Planta Alta:.- balcón, terraza, dormitorio principal y su baño.	Área m2 248,55 67,00
	Especificaciones Técnicas	Cimiento de concreto ciclópeo Estructura de concreto armado y de madera Muros de ladrillo caaravista y parcialmente tarrajeado. Instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas	
		Área Techada m2 315,55	Valor edificación US$ 63110,00
2.3	Obras Complementarias (considerado en la edificación)		
	Descripción	Cercos 103,34 ml. Tanque elevado y cisterna Piscina	
		Valor Obras Complementarias (incluida en la edificación)	29867,2
3.0	Valor del Predio US$ 298168,20		Fecha de Tasación 05 Set. 1997
4.0	Tasador Eduardo Wadsworth Murgueyto		VºBº COFIDE
5.0	Observación	US$	
5.1	Valor Comercial del predio estimado	273040,00	
5.2	Valor Máximo de garantía	204780,00	
5.3	En proceso de Construcción, . Casco sin acabado		

ANEXO NO. 6

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 13.7

Cláusula Décimo-Tercera del Contrato

1508

CABLE: "BANCOWIESE"
TELEX: 20164 BANKWIE
25509 BANKWIE
25260 BANKWIE
SWIFT: BWLTPEPL
TELEFAX: 330011 (INTER)
334077 (NAC)
CASILLA POSTAL 1235

BANCO WIESE

OFICINA PRINCIPAL: JIRON CUZCO 245
LIMA - PERU

Trujillo, 30 de Octubre de 1997

710 6340077L.TERRY 1031/10/97 10:57:42
17,654.00 17,654.00 US$
CRB*EMIS 2 0751
71000063050000 5 K 5 311098

Señores
Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE

Posta : Sr. Augusto Marquina Pisconte
Ref. Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC

Fianza Nº 710-0006305

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos a favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE como fiadores solidarios de AUGUSTO MARQUINA PISCONTE, con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del Lote Nº 10.7-XI del Sector Nº 4, celebrado con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicional y es de realización automática: carece del beneficio de exclusión y se extiende hasta por el monto de Diecisiete mil seiscientos cincuenticuatro y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 17,654.00).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (01) año contado desde el día 31 de Octubre de 1997, más quince días adicionales: esto es, que vencerá el día 15 de Noviembre de 1998 (15.11.98). Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por un período igual al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o la CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una Carta Notarial requiriendonos 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 de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la Carta Notarial del 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 la establecida por el Cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

BANCO WIESE LTDO.
Sucursal Trujillo

MANUEL RUIZ RUSSO
Sub - Gerente

Carlos F Agreda Torres
Apoderado General

17654.00

Nº 0051496

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.

1510

00006

Lima 01 de Agosto de 1997

Señores
COMISION ESPECIAL DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA EN LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
CEPRI-CHAVIMOCHIC
Presente.

Por medio de la presente yo AUGUSTO MARQUINA PISCONTE , en mi calidad de postor identificado con L .E. Nro.08228344 declaro que doña GIANNINA ROSARIO MOTTA PANCHANO identificada con L.E. Nro. 09343017 domiciliada en José Granda 530 , San Isidro , Telefonos 2646136 y 9997777 fax 2220510 , se encuentra debidamente facultada mediante la presente Carta Poder para el acto de presentación del Sobre Nro. 1 de la Subasta Pública Internacional para la venta de las tierras de CHAVIMOCHIC.

Atentamente

AUGUSTO DOMINGO MARQUINA PISCONTE

Lina Amayo Martínez
NOTARIA-ABOGADA
TRUJILLO-PERU

Certifico: La autenticidad de la firma de Augusto Domingo Marquina Pisconte identificados con L.E. 08228344.

Lima, 05 AGO. 1997

Jaime Murguía Cavero
NOTARIO PUBLICO DE LIMA

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

1511
00007

DECLARACION JURADA DE NO TENER IMPEDIMENTO PARA CONTRATAR CON EL ESTADO

Lima 01 de Agosto de 1997

Señores
COMISION ESPECIAL DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA EN LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
CEPRI-CHAVIMOCHIC
Presente.

Por medio de la presente yo AUGUSTO DOMINGO MARQUINA PISCONTE , en mi calidad de postor declaro que no me encuentro incurso en incompatibilidad alguna, para efectos de negociar o celebrar contratos con el Estado Peruano ni con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC propietarios de los lotes de terreno de dicho Proyecto, de acuerdo a lo establecido en la legislación peruana vigente.

Asi mismo declaro que no soy parte en proceso judicial alguno con el Estado, con el Gobierno del Perú ni con las Empresas de Propiedad del Estado.

En el supuesto negado de no ser ciertos los términos contenidos en la presente declaración, el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC (CEPRI CHAVIMOCHIC) se encuentra plenamente facultado a iniciar las acciones legales correspondientes.

Lina Almayo Marr
NOTARIA - ABOGADA
TRUJILLO - PERU

AUGUSTO DOMINGO MARQUINA PISCONTE

Certifico: La autenticidad de la firma de Augusto Domingo Marquina Piscente identificado con L.E. 08228344.

Lima, 05 AGO. 1997

Jaime Murguia Cavero
NOTARIO PUBLICO DE LIMA

NOTARIOS DE LIMA

Apellido paterno **MARQUINA**

Apellido materno **PISCONTE**

Nombres **AUGUSTO DOMINGO**

Doc. sustentatorio **LM. 2161081563**

Fecha y lugar de nacimiento **29 11 1956**

Departamento **LIMA**
Provincia **LIMA**

Distrito **LIMA**

Estatura **1.71** mts. Estado civil **SOLTERO**

Sexo **MASCULINO**

Grado de instrucción **SUPERIOR**

Domicilio **JR.JOSE GRANDA 530**

Observaciones

1512

Fecha de inscripción **17 06 1997**
Fecha de emisión **21 06 1997**

Impresión Digital

índice derecho

Firma del inscrito

Registro Nacional de Identificación y Estado Civil

Lina Mayo Martínez
NOTARIA - ABOGADA
TRUJILLO - PERU

1513

Certifico: Que la copia fotostática en anverso y reverso es reproducción exacta del documento original que he tenido a la vista y con el cual he practicado minuciosa confrontación, encontrando idénticos en su contenido de lo que doy fé.

Lima, 05 AGO. 1997

Jaime Murguia Otero
NOTARIO PUBLICO DE LIMA

Código Procesal Civil Art. 235.- La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por... Notario Público.

REPUBLICA DEL PERU

REGISTRO NACIONAL DE IDENTIFICACION Y ESTADO CIVIL
- PERU -

Dpto. LIMA
Provincia LIMA
Distrito SAN ISIDRO
Libro Nº 041142

LIBRETA ELECTORAL

Nº 08228344

Este documento constituye su cédula de identidad personal y al mismo tiempo, el único título de sufragio del ciudadano a cuyo favor ha sido otorgado.

CONSTANCIAS DE SUFRAGIO

MOTTA
(Ap. paterno)
PANCHANO
(Ap. materno o del marido en caso de ser casada)
GIANNINA ROSARIO
(Nombres)
Libreta Electoral anterior N° 06545140
Libreta Militar N° 2409165615 Part. Nac.
Otro
Lugar de Nacimiento: Dist. ANCON
Prov. LIMA Dpto. LIMA
Fecha de Nacimiento 14 04 61
Día Mes Año
Estatura: 1 metro 61 cmts.
Estado Civil SOLTERA
Grado de instrucción SUPERIOR
Domicilio JOSE GRANDA # 530

Observaciones o Señas Particulares 12-09-93
RES. C.D. 05639
Fecha de Inscripción 09 05 91
Día Mes Año
Firma del Inscrito
JUAN ROLANDO CALDERON ESPINOZA
Director General
Registro Electoral Provincial de Lima

Impresión digital
Indice derecho

REFERENDUM 1993
Sello y firma del Presidente de la Mesa

ELECCIONES 1995
Sello y firma del Presidente de la Mesa

Sello y firma del Presidente de la Mesa

Sello y firma del Presidente de la Mesa

REGISTRO ELECTORAL DEL PERU

Sello y firma del Presidente de la Mesa

Sello y firma del Presidente de la Mesa

Lina Mayo Martínez
NOTARIA MOGADA
TRUJILLO - PERU

1515

CONSTANCIAS DE SUFRAGIO

Sello y firma del Presidente de la Mesa

Sello y firma del Presidente de la Mesa

Sello y firma del Presidente de la Mesa

Sello y firma del Presidente de la Mesa

Certifico: Que la copia fotostática del anverso y con el cual he practicado minucioso comprobación, es idéntica en su contenido de la que doy fe.

Sello y firma del Presidente de la Mesa

Sello y firma del Presidente de la Mesa

Sello y firma del Presidente de la Mesa

Sello y firma del Presidente de la Mesa

1516

DEPOSITO EN CTA.:			MONEDA		CODIGO DE CUENTA
CTE.	X	MAESTRA	MN		570-122037-1-M
AHORROS		PLAZO	ME	X	

CODIGO DEL GIRADOR	NRO. DEL CHEQUE	BANCO	IMPORTE
0000009640	00210456	WIESE	56,597.52

BANCO DE CREDITO DEL PERU

CLIENTE

EFECTIVO

CHEQUES $ 56,597.52

CANTIDAD DE CHEQUES 01

TITULAR: [illegible] CHAVIMOCHIC

DEPOSITANTE: [illegible] CHAVIMOCHIC

FECHA: [illegible] firma

no escribir ni firmar debajo de esta línea

F. 1-FUE-L (F. 100x2) 06-97 enotria s.a.

570-0122037-1-81-[illegible] 0410334 193-BAHG [illegible] 06/11/97

EFE US$ **********0.00 CHQ US$*******56597.52 *001*

ABON US$ *******56597.52 INADE CHAVIMOCHIC

*Esta papeleta de depósito se rige por las condiciones de reverso

REPUBLICA DEL PERU

ADDENDA Nº 2 AL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste la presente Addenda Nº 2 al Contrato de Compraventa suscrito con fecha 28 de noviembre de 1997, el mismo que se suscribe en cuatro (4) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA,** el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por Don Godofredo Rojas Vásquez, con L.E. Nº 18114865, conforme a la Resolución Jefatural Nº 003-98-INADE/1100 de fecha 13.01.98, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. 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** a don Augusto Domingo Marquina Pisconte con L.E. Nº 08228344, casado con la Sra. Giannina Rosario Mota Pancha, con L.E. 09343017, con domicilio para los efectos de este Contrato en José Granda Nº 530, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima; interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC Nº 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval Moreyra, Edificio Petro Perú – Piso 9, San Isidro, quien procede debidamente representada por su Directora Ejecutiva, Señora Alida Chang Luzula, identificada con Libreta Electoral Nº 06040834, conforme lo dispuesto en el Decreto Supremo Nº 060-97-PCM, en adelante FOPRI; de acuerdo con los siguientes términos y condiciones:

CLAUSULA PRIMERA : ANTECEDENTES

1.1 Con fecha 28 de noviembre de 1997, LA VENDEDORA y EL COMPRADOR suscribieron un contrato de compraventa, en adelante EL CONTRATO con el objeto de formalizar la transferencia de propiedad del Lote Nº 10.7 – XI, Sector IV, adjudicado en Subasta Pública Internacional.

Con fecha 16 de enero de 1998, de acuerdo a las condiciones de financiamiento establecidas en la Circular Nº 11 de fecha 03 de diciembre de 1997 de la Subasta Pública Internacional, se suscribió una Addenda a EL CONTRATO, con el objeto de modificar el cronograma de pagos e incrementar el monto del compromiso de inversión.

1.2 Mediante Acuerdo adoptado en sesión de fecha 14 de julio de 1998, la Comisión de Promoción de la Inversión Privada – COPRI, aprobó la modificación del cronograma de pagos contenido en EL CONTRATO y Addenda respectiva, a fin de considerar como fecha de inicio de dicho cronograma el 30 de julio de 1998.

CLAUSULA SEGUNDA : OBJETO

Por la presente EL COMPRADOR y LA VENDEDORA acuerdan modificar el cronograma de pagos contenido en el Anexo A de la Addenda a EL CONTRATO, de

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Certifico que es copia fiel de su original
Dra. Patricia Meneses Cachay
FEDATARIO
Trujillo. 25 JUN. 1999

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.
COFIDE

fecha 16 de enero de 1998, a fin de considerar como fecha de inicio de dicho cronograma el 30 de julio de 1998, sustituyéndolo por el Anexo A que forma parte del presente documento.

La referida modificación del cronograma de pagos, no conlleva la modificación del plazo de ejecución del compromiso de inversión, el mismo que deberá cumplirse según lo pactado en EL CONTRATO y Addenda respectiva.

CLAUSULA TERCERA : VIGENCIA DEL CONTRATO

Se mantienen vigentes las cláusulas de EL CONTRATO y Addenda, en tanto no se opongan a lo establecido en la presente Addenda N° 2.

Las partes contratantes suscriben esta Addenda en cuatro (4) ejemplares igualmente válidos, el día 14 de agosto de 1998.

Agregue usted Señor Notario lo que fuera de ley.

FOPRI

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

Instituto Nacional de ... PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC DIRECCION EJECUTIVA

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Certifico que es copia fiel de su original
Dra. Patricia Meneses Cachay
FEDATARIO
Trujillo, 25 JUN. 1999

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.
COFIDE

1519

Nombre de la Filial : CHAVIMOCHIC
Adjudicatario : Augusto Marquina Piscoite
Fecha de Cierre : 30/07/98
NO. de lote 10.7-XI

CONDICIONES %
cuota inicial : 20,00%
saldo a financiar : 80,00%

Plazo de pago : 10 años

US$
Cuota inicial : 56.597,52
Monto financiado : 226.390,08

Tasa libor a 180 días : 5,75000%
Tasa efectiva a aplicar : 8,05732%

Cronograma Estimado (*)

Nº de cuotas	fechas de vencimiento	Amortización de capital	intereses compensat.	mora	total cuota	saldo de capital
0	30-jul-98					226.390,08
1	26-ene-99		8.943,82	0,00	8.943,82	226.390,08
2	25-jul-99		8.943,82	0,00	8.943,82	226.390,08
3	21-ene-00		8.943,82	0,00	8.943,82	226.390,08
4	19-jul-00		8.943,82	0,00	8.943,82	226.390,08
5	15-ene-01		8.943,82	0,00	8.943,82	226.390,08
6	14-jul-01		8.943,82	0,00	8.943,82	226.390,08
7	10-ene-02		8.943,82	0,00	8.943,82	226.390,08
8	9-jul-02		8.943,82	0,00	8.943,82	226.390,08
9	5-ene-03	18.865,84	8.943,82	0,00	27.809,66	207.524,24
10	4-jul-03	18.865,84	8.198,50	0,00	27.064,34	188.658,40
11	31-dic-03	18.865,84	7.453,18	0,00	26.319,02	169.792,56
12	28-jun-04	18.865,84	6.707,87	0,00	25.573,71	150.926,72
13	25-dic-04	18.865,84	5.962,55	0,00	24.828,39	132.060,88
14	23-jun-05	18.865,84	5.217,23	0,00	24.083,07	113.195,04
15	20-dic-05	18.865,84	4.471,91	0,00	23.337,75	94.329,20
16	18-jun-06	18.865,84	3.726,59	0,00	22.592,43	75.463,36
17	15-dic-06	18.865,84	2.981,27	0,00	21.847,11	56.597,52
18	13-jun-07	18.865,84	2.235,96	0,00	21.101,80	37.731,68
19	10-dic-07	18.865,84	1.490,64	0,00	20.356,48	18.865,84
20	7-jun-08	18.865,84	745,32	0,00	19.611,16	0,00

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

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Certifico que es copia fiel de su original

Dra. Patricia Meneses Cochay
FEDATARIO

Trujillo, 25 JUN. 1999

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.
COFIDE

REPUBLICA DEL PERU
CEPRI CHAVIMOCHIC

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en CHAVIMOCHIC

ADDENDA AL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO

Señor Notario :

Sirvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste la presente Addenda del Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en cuatro (4) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por don Godofredo RojasVásquez, con L.E. No. 18114865, conforme a la Resolución Jefatural No. 003-98-INADE/1100 de fecha 13.01.98, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. 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** a don Augusto Domingo Marquina Pisconte con L.E. No. 08228344, casado con la señora Giannina Rosario Motta Panchano, con L.E. No. 09343017, con domicilio para los efectos de este Contrato en José Granda No. 530, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima; de conformidad con los siguientes términos y condiciones :

ANTECEDENTES.-

Con fecha 5 de Noviembre de 1997 **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** suscribieron un Contrato de Compra - Venta, con el objeto de formalizar la transferencia del lote N° 10.7-XI, Sector IV adjudicado en la Subasta Pública Internacional.

EL COMPRADOR comunicó al CEPRI CHAVIMOCHIC y al Proyecto Especial Chavimochic la aceptación de acogerse al programa de inversión y plazo de financiamiento establecido en la Circular N° 11 de fecha 03 de Diciembre de 1997 de la Subasta Pública Internacional.

CLAUSULA PRIMERA

Por la presente el comprador se compromete a incrementar las inversiones contenidas en su oferta económica en la cantidad de $ 70,616.00 en consecuencia el total del compromiso de inversión queda estipulado en la cantidad de $ 105,924.00 que será ejecutado conforme a lo establecido en la cláusula décimo tercera y demás pertinentes del Contrato de Compra-Venta sucrito por **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** con fecha 5 Noviembre de 1997.

CLAUSULA SEGUNDA

EL COMPRADOR entrega a la firma de esta addenda en fiel cumplimiento de la totalidad del Compromiso de Inversión una Carta Fianza Bancaria por el 50% del valor Total del

Compromiso de Inversión, con las características, condiciones y vigencia establecidas en el numeral 13.7 de la Cláusula Décimo Tercera del contrato de Compraventa suscrito por **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA**.

CLAUSULA TERCERA

Ambas partes **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** dejan sin efecto el Anexo 3 Cronograma de Pagos del Contrato de Compra - Venta suscrito con fecha 5 Noviembre de 1997, sustituyéndolo por el Anexo "A" el mismo que suscrito forma parte integrante de la presente addenda.

Los partes contratantes suscriben esta addenda en cuatro (4) ejemplares igualmente válidos, el día 16 del mes de enero de 1998.

Agregue usted Señor Notario lo que fuera de ley, haga los insertos que correspondan, eleve a Escritura Pública y pase los partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivo.

LA VENDEDORA

E L COMPRADOR

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A
COFIDE

Nombre de la Filial	CHAVIMOCHIC
Adjudicatario	Augusto Marquina Piscoche
Fecha de Cierre	10/07/98
Nº. de lote	10 7-XI
CONDICIONES	%
cuota inicial	20%
saldo a financiar	80%
Plazo de pago	10 años
	US$
Cuota inicial	53.597,52
Monto financiado	226.390,08
Tasa libor a 180 días	5,625000%
Tasa efectiva a aplicar	7,922300%
Formula para tasa efectiva	((1+(Tasa libor +2%)/360)^(360-1)

Cronograma Estimado (*)

Nº de cuota	Fecha de vencimiento	Amortización capital	Intereses	Total	Saldo capital
	16-ene-98				226.390,08
1	15-jul-98		8.796,81	8.796,81	226.390,08
2	11-ene-99		8.796,81	8.796,81	226.390,08
3	10-jul-99		8.796,81	8.796,81	226.390,08
4	6-ene-00		8.796,81	8.796,81	226.390,08
5	4-jul-00		8.796,81	8.796,81	226.390,08
6	31-dic-00		8.796,81	8.796,81	226.390,08
7	29-jun-01		8.796,81	8.796,81	226.390,08
8	28-dic-01		8.796,81	8.796,81	226.390,08
9	24-jun-02	18.865,84	8.796,81	27.662,65	207.524,24
10	21-dic-02	18.865,84	8.063,75	26.929,59	188.658,40
11	19-jun-03	18.865,84	7.330,68	26.196,52	169.792,56
12	16-dic-03	18.865,84	6.597,61	25.463,45	150.926,72
13	13-jun-04	18.865,84	5.864,54	24.730,38	132.060,88
14	10-dic-04	18.865,84	5.131,47	23.997,31	113.195,04
15	8-jun-05	18.865,84	4.398,41	23.264,25	94.329,20
16	5-dic-05	18.865,84	3.665,34	22.531,18	75.463,36
17	3-jun-06	18.865,84	2.932,27	21.798,11	56.597,52
18	30-nov-06	18.865,84	2.199,20	21.065,04	37.731,68
19	29-may-07	18.865,84	1.466,14	20.331,98	18.865,84
20	25-nov-07	18.865,84	733,07	19.598,91	0,00

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

Sucursal Trujillo

CABLE: "BANCOWIESE"
TELEX: 20154 BANKWIE
25590 BANKWIE
25290 BANKWIE
SWIFT: BWLTPEPL
TELEFAX: 330011 (INTER)
334077 (NAC)
CASILLA POSTAL 1295

BANCO WIESE

OFICINA PRINCIPAL: JIRON CUZCO 245
LIMA - PERU

1523

Trujillo, 14 de Enero de 1998

MODIFICACION

Señores
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE

Postor: Sr. Augusto Marquina Pisconte
Ref. Subasta Internacional para la venta de las Tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración: **Fianza Nº 710-0006317**

Por medio de la presente, nos constituimos a favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE, como fiadores solidarios de AUGUSTO MARQUINA PISCONTÉ 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 convenidas en el Contrato de Compra-Venta y Addenda del Lote Nº 10.7-XI del Sector Nº 4 celebrado con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicional y es de realización automatica; carece del beneficio, de exclusión y se extiende hasta por el monto de Cincuenticinco Mil Quinientos Sesentiocho y 59/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 55,568.59).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (01) año contado desde el día 31 de Octubre de 1997, más quince días adicionales: esto es, que vencerá el día 15 de Noviembre de 1998 (15.11.98). Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por seis períodos 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. Nueve

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una Carta Notarial requiriendonos 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 recepcón de la Carta Notarial del 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 la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

BANCO WIESE LTDA.
Sucursal Trujillo

MANUEL RUIZ RUSSO
Sub - Gerente

Carlos F. Agreda Torres
Apoderado General

Nº 0051509

1524

CABLE: "BANCOWIESE"
TELEX: 20164 BANKWIE
25609 BANKWIE
25260 BANKWIE
SWIFT: BWLTPEPL
TELEFAX: 330011 (INTER)
304077 (NAC)
CASILLA POSTAL 1235

BANCO WIESE

OFICINA PRINCIPAL: JIRON CUZCO 245
LIMA - PERU

Trujillo, 14 de Enero de 1998

MODIFIC/AMPLIACION

Señores
Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE

Postor : Sr. Augusto Marquina Pisconte
Ref. Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC

Fianza Nº 710-0006305

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos a favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE como fiadores solidarios de AUGUSTO MARQUINA PISCONTE, con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión de acuerdo al Contrato de Compra-Venta y Addenda del Lote Nº 10.7-XI del Sector Nº 4, celebrado con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicional y es de realización automática: carece del beneficio de exclusión y se amplia hasta por el monto de Cincuentidos mil novecientos sesentidos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 52,962.00).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (01) año contado desde el día 31 de Octubre de 1997, más quince días adicionales: esto es, que vencerá el día 15 de Noviembre de 1998 (15.11.98). Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por un período igual al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o la CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una Carta Notarial requiriendonos 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 de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la Carta Notarial del 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 la establecida por el Cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

BANCO WIESE LTDO
Sucursal Trujillo

MANUEL RUIZ RUSSO
Subg. Gerente

Carlos F. Agredo Torres
Gerente General

Nº 0051510

HR HACER
ADDENDA
SR
MARQUINA.