

REPUBLICA DEL PERU

CEPRI CHAVIMOCHIC

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en CHAVIMOCHIC

CONTRATO DE COMPRA-VENTA

SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE LOTES DE TIERRA

DEL PROYECTO CHAVIMOCHIC

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 seis (6) 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, conforme a la Resolución Suprema No. 012-93-PRES y R.M 279-93-PRES, 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** Rene Alejandro de Picker Lewis con carnet de extranjería No. 85705 y Ana Soledad Carrión Cárdenas con carnet de extranjería No. 87695, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. Sucre 623 Of. 701, distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima; de conformidad con 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 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 1992, se comprendió entre los alcances del Decreto Legislativo No. 674, al Complejo Agroindustrial del 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

LOTE 10.2-I
SECTOR IV

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.

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 10.2-I**, perteneciente al denominado Sector IV del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC localizado en la Región La Libertad, Departamento de La Libertad, Provincia de Trujillo, Distrito de Virú, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en 19840 PR, del Registro de la Propiedad Inmueble de La Libertad.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área de 79.43 has. y sus linderos y medidas perimétricas son :

Norte: Con inclinación oeste, limita con la carretera de acceso al canal lateral 10 (Pur Pur) y el lote 10.2 A-II en una línea quebrada que comprende 03 tramos con 2,159.926 metros lineales.

Sur: Con inclinación este, limita en un tramo con la zona reservada para camino y el siguiente tramo con el camino de servicio del sublateral 10.2, dando un total de 2 tramos con 1,596.185 metros lineales.

Este: Con carretera afirmada de servicio del canal lateral 10 Pur-Pur, en una línea quebrada que comprende 07 tramos con 661.225 metros lineales.

Oeste: Con inclinación al sur, limita con la vía rural siguiendo una línea quebrada de 05 tramos con 492.108 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 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\$ 120,020.00 (Ciento veinte mil veinte 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 deberá ser pagado por **EL COMPRADOR** en la Fecha de Cierre, en su totalidad y al contado. El pago se efectúa mediante Cheques de Gerencia No. 00270330 expedido por el Banco Wiese, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, el mismo que producirá los efectos de la cancelación del precio de compra a la firma de la Minuta. Están prohibidos los pagos parciales. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.
- 5.1.3 **Fecha de Cierre.** En la Fecha de Cierre, esto es, el día y hora establecidos para el pago del precio a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.
- 5.1.4 **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.
- 5.1.5 **Precio del Agua.** Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC a **EL COMPRADOR** para irrigar **EL LOTE**, ascenderá a US\$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada. Dicho precio será mantenido por un plazo mínimo de 3 años, contados a partir de la suscripción del presente Contrato por **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.

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 aquel 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 del **COMPRADOR** las siguientes:

- 7.1.1 Pagar el total del precio a su cargo, conforme a lo establecido en las cláusulas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3.
- 7.1.2 Entregar en la fecha de cierre la 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.
- 7.1.3 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.
- 7.1.4 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.
- 7.1.5 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.
- 7.1.6 Recibir de **LA VENDEDORA** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
- 7.1.7 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.

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 ordenes 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 y cada una de 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 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia, disposición solidaria, 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 públicas resultantes. Todos los gastos que ello irroque 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 irroque será de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

DECIMO TERCERO .- COMPROMISO DE INVERSION

- 13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a efectuar las Inversiones contenidas en su Oferta Económica y cuyo valor asciende a US\$ 76,680.00 (Setentiséis mil seiscientos ochenta Dólares de los Estados Unidos de América) en un plazo no mayor a veintitrés meses (23) 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.

Se considera Inversión` aquellas detalladas en el Anexo 4 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 éste 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, después de ser notificado vía notarial por parte de los Auditores de Inversión o por **LA VENDEDORA**, para cumplir con el Compromiso de Inversión asumido en el presente Contrato. **LA VENDEDORA** o quien lo sustituya, de ser el caso, darán por regularizadas las Inversiones en el período dado, cuando **EL COMPRADOR** le entregue, dentro de los 30 días calendario antes mencionado, un certificado de los Auditores de Inversión que corrobore que se han dispuesto los fondos, que éstos han sido aplicados a realizar las Inversiones y que estas últimas realmente 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 el pago de la 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 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 por el Auditor de Inversión 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. El texto de la Carta-Fianza antes referida debe ser igual al modelo que como Anexo No. 3 se adjunta al presente Contrato y forma parte del mismo.

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.

DECIMO QUINTO.- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

- 15.1 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 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.

- 15.2 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.
- 15.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean conveniente y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.
- 15.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 15.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

DECIMO SEXTO.- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

- 16.1 Anexo No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.
- 16.2 Anexo No. 2 : Acta Notarial de la Subasta.
- 16.3 Anexo No. 3 : Carta-Fianza para Garantizar el Cumplimiento del Compromiso de Inversión.
- 16.4 Anexo No. 4 : Rubros a ser tomados en cuenta para la ejecución del Compromiso de Inversión.

DECIMO SETIMO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

- 17.1 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.

- 17.2 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 :Av. Parque Industrial S/N, Trujillo

EL COMPRADOR : Av. Sucre 623 Of. 701, Pueblo Libre

- 17.3 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.
- 17.4 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-OCTAVO : 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.

DECIMO-NOVENO : 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 : 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 - PRIMERO : 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 Quinta.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día 18 del mes de Setiembre de mil novecientos noventisiete.

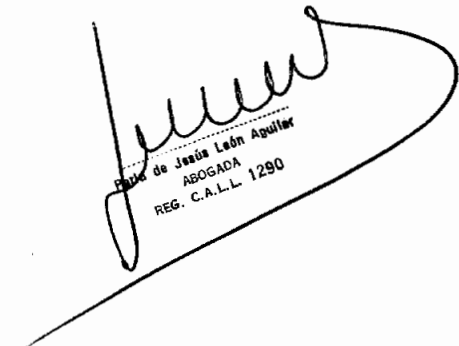
Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.



LA VENDEDORA



EL COMPRADOR



Notario de Jesús León Aguilar
ABOGADA
REG. C.A.L.L. 1290

ANEXO NO.1

OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO

René A. de Picker Lewis

1152

Av. Sucre 623 - Of. 701, Lima 21
Telefax 462 2934

Lima 15 de Agosto.... de 1997

Señores

Proyecto Especial Chavimochic

Presente.-

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

Postor : René Alejandro De Picker Lewis

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 10-2-I... Sector ...IV.....


OFERTA ECONÓMICA :

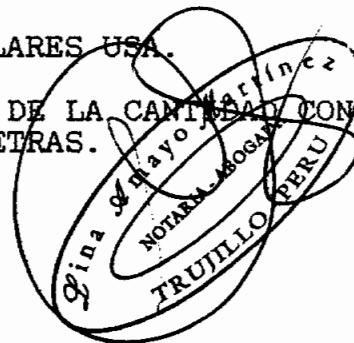
EN LETRAS : Cientos noventa y seis mil setecientos DÓLARES USA.

EN NUMEROS: US\$ 196700..... DÓLARES USA.

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

Atentamente


Representante Legal



ANEXO NO. 2

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA

ACTA N° 55
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
LOTE N° 10.2-I 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 12.23 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° 10.2-I 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

RENE ALEJANDRO DE PICKER LEWIS

196,700

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.

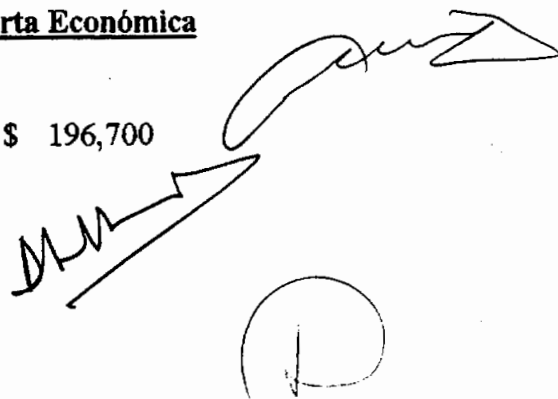
Las ofertas presentadas en orden descendente son como sigue :

Nombre

Oferta Económica

RENE ALEJANDRO DE PICKER LEWIS

US \$ 196,700



La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro al Sr. RENE ALEJANDRO DE PICKER LEWIS con la Oferta Económica de US \$ 196,700.00 (Ciento Noventiseis Mil Setecientos y 00/100 Dólares Americanos) por corresponder a la mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna

Siendo las 12.33 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante la Notario que da fe.

~~_____~~

REN

René Alejandro de Picker Lewis

~~_____~~

~~_____~~

~~_____~~

Quiray
Eina Amayo Martínez
NOTARIA-ABOGADA
TRUJILLO-PERU

ANEXO NO. 3

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 13.7

Cláusula Décimo-Tercera del Contrato

A handwritten signature or scribble, possibly a stylized name or initials, located below the text 'Cláusula Décimo-Tercera del Contrato'. It consists of several overlapping loops and lines.

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

BANCO WIESE



1157

OFICINA PRINCIPAL: JIRON CUZCO 245
LIMA - PERU

Carta Fianza No.000-867165

Lima, 18 de Setiembre de 1997

Señores
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMPOCHIC
Ciudad.-

Postor: RENE ALEJANDRO DE PICKER LEWIS

Ref.- Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMPOCHIC

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMPOCHIC como fiadores solidarios de RENE ALEJANDRO DE PICKER LEWIS con el fin de garantizar el compromiso de inversión que ha asumido RENE ALEJANDRO DE PICKER LEWIS, de acuerdo al Contrato de Compra-Venta de Lote de Tierras de fecha 19 de Setiembre de 1997, celebrado entre el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMPOCHIC y las Bases de la Subasta Pública Internacional para la venta de las Tierras de CHAVIMPOCHIC.

La presente fianza tiene carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de TREINTIOCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$38,340.00).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 19 de Setiembre de 1997, más quince días adicionales; esto es, que vencerá el día 4 de Octubre de 1998. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por 1 (Un) periodo(s) igual(es) al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMPOCHIC 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 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
Oficina Principal

PAOLA COMITRE MIRANDA
Apoderado General

LUIS BRAVO DELGRAND
Apoderado General

No 0079647

BANCO WIESE

0079647

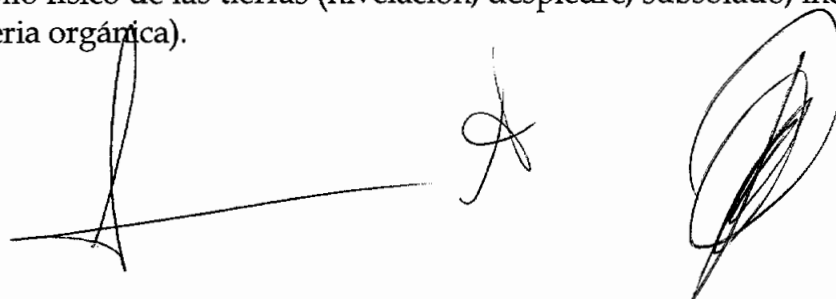
ANEXO No. 4

**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).



René A. De Picker Lewis

1159

Av. Sucre 623 - Of. 701, Lima 21
Telefax 462 2934; 261 2143

DECLARACIÓN JURADA DE NO TENER IMPEDIMENTO
PARA CONTRATAR CON EL ESTADO PERUANO
(ORIGINAL)

Lima 06 de Agosto de 1997

Señores :

Comisión Especial de Promoción de la Inversión
Privada en las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC
CEPRI CHAVIMOCHIC

Presente.-

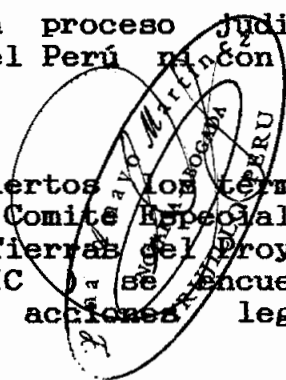
Por medio de la presente, yo René Alejandro De Picker Lewis, declaro que no me encuentro incurso en incompatibilidad alguna, para efectos de negociar o celebrar contratos con el Estado Peruano ni con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC propietarios de los lotes de terreno de dicho Proyecto, de acuerdo a lo establecido en la Legislación Peruana Vigente.

Asimismo, declaro no ser 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.


René Alejandro De Picker Lewis

C.E Nº 85705





CERTIFICADO: Que la presente foto copia es idéntica a la original, en su totalidad, y ha sido confrontada, en el momento de expedirse, con el documento que he tenido a la vista y con el original, encontrándose idénticos.
 de J. H. AGO 1997 de 1997

LA DIRECCIÓN DE MIGRACIONES Y NATURALIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE GOBIERNO INTERIOR; EXPIDE LA PRESENTE CARTA DE IDENTIDAD

No. N-85703 A NOMBRE DE

Peru Alejandro
De Ricker Lewis

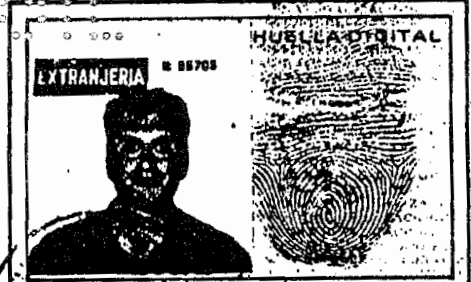
DE NACIONALIDAD Chilena

COMO CONSTANCIA DE HABER SIDO INSCRITO EN EL REGISTRO CENTRAL DE EXTRANJERIA.

EN FE DE LO CUAL SE FIRMA ESTE DOCUMENTO DE IDENTIDAD PARA EXTRANJEROS.

LIMA 24 DE Octubre 19 94

00131836-46
HECTOR ANTEAGA CARD
COMANDANTE EN JEFE



9.923.193.7

10 Oct 94

24 Oct 94

C.I. ANTERIOR No. _____

[Signature]
FIRMA DEL TITULAR

4

FILIACION

FECHA DE NACIMIENTO 9ENE67

LUGAR DE NACIMIENTO CHILE

ESTADO CIVIL CASADA

ESTATURA 1.65

CABELLO LDC. CASTAÑO

FRENTE MEDIANO

OJOS PARDOS

NARIZ ANGULAR

BOCA MEDIANA

CARA OVALADA

COLOR BLANCA

PROFESION U OCUPACION TEC. ALIMENTOS

DOMICILIO AV. LA ENCALADA #1383 TORREY DIO 101 MONTEVIDEO

SEÑAS PARTICULARES _____

5

PRORROGA DE RESIDENCIA

REPÚBLICA DEL PERÚ DIRECCION GENERAL DE MIGRACIONES Y NATURALIZACION

NO INSCRITO ASISTENTE RESIDENTE

Autorizada la residencia hasta el 23 ABR 98

Resolución Directoral N° 070-97

Lima 28 ABR 97

FUNCIÓNARIO ENCARGADO

[Signature]

CARLOS LEÓN REVOREDO
Inspector de Migraciones
Director de Inmigración
DIGEMIN

Queda nula el orden

LA DIRECCION GENERAL DE MIGRACIONES Y NATURALIZACION DEL MINISTERIO DEL INTERIOR; EXPIDE LA PRESENTE CARTA DE IDENTIDAD:

No. N-87695 A NOMBRE DE CARRION CARDENAS AND SOLEDAD

DE NACIONALIDAD CHILENA

COMO CONSTANCIA DE HABER SIDO INSCRITO EN EL REGISTRO CENTRAL DE EXTRANJERIA.


EN FE DE LO CUAL SE FIRMA ESTE DOCUMENTO DE IDENTIDAD PARA EXTRANJEROS.

LIMA 28 DE ABR DE 1997

[Signature]

CARLOS LEÓN REVOREDO
Inspector de Migraciones
Director de Inmigración
DIGEMIN

ANEXO N° 87685 HUELLA DIGITAL



PASAPORTE No. 10.326.555-K

FECHA DE INGRESO 23 ABR 95

FECHA DE INSCRIPCION 10 JUL 95

C.I. ANTERIOR No. _____

[Signature]

FIRMA DEL TITULAR





CLÁUSULA ADICIONAL: que se incorpora al Contrato de Compraventa celebrado entre el Proyecto Especial Chavimochic y el Sr. Rene Alejandro De Picker Lewis y su cónyuge Sra. Ana Soledad Carrión Cárdenas.

CLÁUSULA ADICIONAL DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA Y RESTRICCIÓN CONTRACTUAL, que con fecha 18 de Setiembre de 1997, celebran:

I) EL/LOS HIPOTECANTE/S: SR. RENE ALEJANDRO DE PICKER LEWIS, de nacionalidad Chilena, identificado con Carta de Identidad Para No Inmigrante No. N-85705 y su cónyuge SRA. ANA SOLEDAD CARRIÓN CARDENAS, de Nacionalidad Chilena, identificada con Carta de Identidad Para No Inmigrante Residente No. N-87695, ambos con domicilio para efectos del presente acto jurídico en Av. Sucre No. 623 Oficina No. 701, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima

II) BANCO WIESE LTDO: (EL BANCO), con R.U.C. No. 10004314, con domicilio para efectos del presente acto jurídico en el Jirón Cuzco No. 245, Distrito, Provincia y Departamento de Lima; debidamente representado por su Sub-Gerente Adjunto SR. MANUEL ENRIQUE RUIZ RUSSO, identificado con L.E. No. 09080121 y por su Apoderado General Adjunto a la Gerencia SR. JUAN RAUL LLIROD TABERNA, identificado con L.E. No. 17863451, cuyos nombramientos y poderes obran inscritos en la Ficha No. 3560 del Registro Mercantil de La Libertad - Trujillo, según los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:

PRIMERA: La información general sobre el/los inmueble/s a hipotecarse y otros indicados en las cláusulas siguientes, se detallan según los puntos expresados a continuación:

- 1.1) **Ubicación/es e inscripción/es registral/es inmobiliaria/s:** Inmueble: Lote 10.2-I con un Area de 79.43 Has, ubicación: Distrito: Virú, Provincia: Virú, Departamento: La Libertad, inscrito en la Ficha No. PR19840 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad - Trujillo.
- 1.2) **Personas cuvas operaciones v/u obligaciones están garantizadas:** SR. RENE ALEJANDRO DE PICKER LEWIS y su cónyuge SRA. ANA SOLEDAD CARRIÓN CARDENAS
- 1.3) **Monto/s de la hipoteca:** CIENTO VEINTE MIL VEINTE Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USA. \$ 120,020.00)
- 1.4) **Gravámenes, cargas, medidas o actos anteriores:** NINGUNO -----
- 1.5) **Valorización/es convencional/es inmobiliaria/s:** En caso de una ejecución judicial las partes convienen en valorizar de mutuo acuerdo el inmueble objeto de hipoteca en CIENTO VEINTE MIL VEINTE Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USA. \$ 120,020.00)
- 1.6) **Importe/s del seguro:** No asegurable.



SEGUNDA: Por la presente y a efectos de garantizar ante EL BANCO WIESE LTDO. el debido y puntual cumplimiento de las obligaciones que sean de cargo de la/s persona/s indicada/s en el punto 1.2) de la cláusula precedente, sean unas y otras de fecha anterior, coincidente o posterior a la fecha del presente documento; y en especial para garantizar sus operaciones de crédito tanto en moneda nacional como en moneda extranjera; sea en forma de créditos, sobregiros, avales, fianzas, créditos con avales y/o pagarés, descuento de letras de cambio, facturas, adelantos en cuenta garantía con respaldo de documentos de cambio, dejándose constancia que las operaciones que anteceden son sólo enunciativas y no limitativas, por cuanto es deseo de EL/LOS HIPOTECANTE/S constituir garantía en respaldo de las operaciones y/o obligaciones que sean de cargo de la/s persona/s señalada/s en el punto 1.2) antes citado con EL BANCO por el monto indicado en el punto 1.3) de la cláusula primera más intereses y gastos. EL/LOS HIPOTECANTE/S constituye/n PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA sobre el/los inmueble/s de su propiedad cuya ubicación, áreas, linderos y medidas perimétricas así como la propiedad se encuentra/n inscrito/s a nombre de EL/LOS HIPOTECANTE/S, según la información indicada en el punto 1.1) de la cláusula primera.

TERCERA: En la hipoteca que se constituye por este contrato está comprendido cuanto corresponda o pueda pertenecer a el/los inmueble/s indicado/s en el punto 1.1) de la cláusula primera; sin que nada de lo existente en el momento en que fue edificado o introducido con posterioridad al presente contrato con EL BANCO pueda ser excluido; los frutos civiles que produzca/n o puedan producirse, los que en caso de atraso, mora y/o juicio, serán directamente recaudados por EL BANCO; asimismo, EL/LOS HIPOTECANTE/S se obliga/n a conservar en buen estado la/s propiedad/es que hipoteca/n y no efectuar modificaciones que redunden en perjuicio de el/los inmueble/s, que se grava/n, dando aviso por escrito a EL BANCO de los deterioros que sufra/n y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión, permitiendo todas las visitas que deseen efectuar los representantes de EL BANCO para constatar el estado de conservación de el/los referido/s inmueble/s, debiendo brindarles toda clase de facilidades para el desempeño de sus labores.

CUARTA: Todos los créditos que EL BANCO haya concedido o concediera a la/s persona/s indicada/s en el punto 1.2) de la cláusula primera, así como los documentos que EL BANCO tenga o tuviera en su poder emitidos o endosados a su favor o a su orden, más los intereses que se devenguen y los gastos e impuestos que ocasionen, se tienen, tendrán y reputarán garantizados expresamente por la presente hipoteca que grava el/los inmueble/s que se indica/n en el punto 1.1) de la cláusula primera de este documento. Igualmente queda establecido que esta hipoteca garantizará el crédito concedido, los intereses pactados y, en el improbable caso de ejecución, los honorarios profesionales que EL BANCO convenga con los abogados a quienes encomiende su patrocinio, las costas del juicio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1107 del Código Civil, aún cuando estos intereses y gastos, así como cualquier otro accesorio del crédito excediesen el monto señalado en el punto 1.3) de la cláusula primera de este instrumento, conviniendo las partes en que dicho gravamen se considerará extendido en la cantidad que fue necesaria, para cubrir también los intereses pendientes de pago, las cargas y gastos de cualquier naturaleza.

QUINTA: Las partes convienen en que la obligación primitiva y cualquier otra indicada en este contrato, no se extinguirán en caso que las órdenes o promesas de pago que evidencien o representen las mismas pudieran perjudicarse por cualquier causa.

SEXTA: Queda convenido que si al vencerse uno o más de los documentos que EL BANCO tuviere en su poder firmado/s por el/los obligado/s y/o el/los garantizado/s, éstos no fueran cancelados, EL BANCO podrá exigir no sólo el pago de los documentos vencidos sino todos los que a la fecha tuviere suscritos por EL/LOS HIPOTECANTE/S y/o su/s garantizado/s, aún cuando no estuvieren vencidos sus términos, pudiendo inclusive ejecutar su acción sobre la garantía hipotecaria que se constituye por este documento, a fin de hacer efectivos su/s crédito/s con el precio que resulte líquido de la subasta judicial de el/los bien/es gravado/s. Queda también convenido que, sin perjuicio de los intereses devengados, EL BANCO, desde la fecha de los respectivos vencimientos o, en su caso, desde la fecha de interposición de su acción judicial cobrará sobre la suma total que demande o cuya cobranza procure por vía de la ejecución de la/s garantía/s, el interés compensatorio que para estas operaciones haya convenido expresamente y, en su defecto, el interés compensatorio máximo que fijan las normas legales vigentes. Adicionalmente, EL BANCO exigirá el pago de los intereses moratorios convenidos; a falta de convenio el que corresponda según su tarifario y, a falta del mismo, la tasa máxima de interés moratorio.

SETIMA: EL/LOS HIPOTECANTE/S declara/n que sobre el/los inmueble/s que hipoteca/n no pesa carga, gravamen, embargo, responsabilidad o medida alguna y que, en consecuencia, no está/n afecto/s a acto o contrato restrictivo de su libre disposición y que no es/son materia de juicio, salvo lo señalado en el punto 1.4) de la cláusula primera, de haberlo.

OCTAVA: EL/LOS HIPOTECANTE/S se obliga/n a no celebrar sobre el/los referido/s inmueble/s, ningún otro contrato sin consentimiento previo y por escrito de EL BANCO, quedando este último facultado en caso de contravención por parte de EL/LOS HIPOTECANTE/S a dar por vencidos todos los plazos concedidos por el/los crédito/s que la hipoteca garantiza; exigir el pago de todo lo que se le estuviese adeudando por el/los mismo/s y proceder a la ejecución de la/las garantía/s conferida/s.



NOVENA: EL BANCO se reserva el derecho de suspender las utilizaciones o desembolsos de los créditos que la presente hipoteca garantiza, en tanto no se inscriba la misma en el Registro correspondiente.

DECIMA: Ambas partes contratantes convienen en valorizar el/los inmueble/s otorgado/s en garantía, en la/s suma/s indicada/s en el punto 1.5) de la cláusula primera, cuyas dos terceras partes servirán como base para efectos de la ejecución judicial de la/s mencionada/s garantía/s.

El/los monto/s indicado/s en el punto 1.5) de la cláusula primera se fija/n en dólares de los Estados Unidos de América, con la finalidad de mantener actualizado su/s valor/es, por lo que no será necesaria la presentación de una nueva tasación en el eventual caso de ejecución de la/s garantía/s.

DECIMO PRIMERA: EL/LOS HIPOTECANTES procederá/n a asegurar contra incendio, terremoto y líneas aliadas el/los inmueble/s que se hipoteca/n hasta por el importe señalado en el punto 1.6) de la cláusula primera, o aquel otro que EL BANCO señale de tiempo en tiempo y a pagar las primas correspondientes, con la obligación inmediata de endosar la respectiva póliza en favor de EL BANCO. En tanto no cumpla/n EL/LOS HIPOTECANTE/S con acreditar la cobertura indicada, EL BANCO podrá tomar, por cuenta y cargo de EL/LOS HIPOTECANTE/S, una cobertura provisional. En caso EL/LOS HIPOTECANTE/S incumpla/n lo expresado anteriormente dentro de los 30 días posteriores a la firma del presente contrato o la cobertura de la misma no fuese suficiente, EL BANCO estará facultado para tomar el seguro definitivo por cuenta y cargo de EL/LOS HIPOTECANTE/S por el todo o la parte no cubierta.

EL BANCO no asume responsabilidad en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede, ni por las consecuencias que de ello se deriven, incluso por las que pudieran corresponder como consecuencia de infraseguro o sobreseguro.

DECIMO SEGUNDA: Para cuanto se refiera directa o indirectamente a este contrato, EL/LOS HIPOTECANTE/S señala/n como su/s domicilio/s a el/los consignado/s en la introducción del presente contrato, renunciando expresamente a la ley del domicilio y al fuero del mismo nombre. Cualquier variación de domicilio para su validez, deberá ser comunicada notarialmente a EL BANCO. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Jueces, Cortes y Tribunales del distrito de Lima.

DECIMO TERCERA: Queda expresamente convenido entre las partes que EL/LOS HIPOTECANTE/S no podrá/n dar en arrendamiento, usufructo, uso o habitación el/los inmueble/s que por el presente contrato se hipoteca/n, por plazos mayores a un año, no pudiendo tampoco renovarse los celebrados, por período mayor al indicado. EL BANCO a solicitud de EL/LOS HIPOTECANTE/S, podrá autorizar plazos mayores. El incumplimiento de esta restricción faculta a EL BANCO a dar por vencidos todos los plazos concedidos en los créditos que la hipoteca garantiza, y proceder a la ejecución de la garantía sin perjuicio de lo cual, no tendrá ningún valor ni efecto frente a EL BANCO ni frente a quienes en ejecución de la garantía pudieran adquirir derechos sobre el/los inmueble/s hipotecado/s, los contratos o actos celebrados en contravención de lo que en esta cláusula se estatuye, en cuanto exceden el plazo máximo indicado. En todo caso, quien adquiera por ejecución de la garantía el/los inmueble/s hipotecado/s sólo estará obligado a respetar el plazo máximo permitido, respecto de los contratos inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble con anterioridad a la ejecución judicial de cualquiera de las obligaciones garantizadas con la/s hipoteca/s o, en su caso, con anterioridad a la iniciación del procedimiento de ejecución de la garantía que sobre el mismo se constituye.

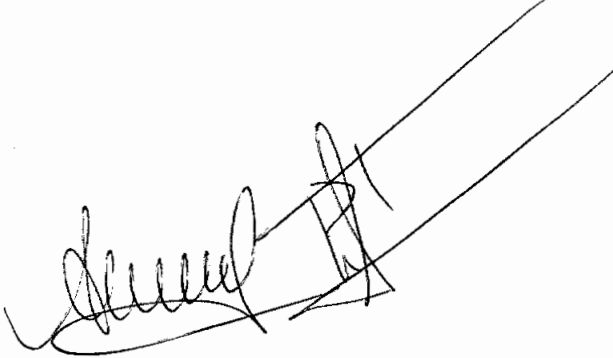
DECIMO CUARTA: El presente contrato se rige por las cláusulas y dispositivos legales mencionados en él, por el Código Civil y la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca Y seguros (Ley 26702).

DECIMO QUINTA: Todos los gastos que ocasione la escritura a la que esta minuta dé lugar, un testimonio y una copia simple de la misma, un certificado de gravámenes con la inscripción de la hipoteca para EL BANCO así como los gastos por el manejo, constitución y custodia de la garantía otorgada, según tarifario de EL BANCO, vigente a la fecha del cobro, y los de su cancelación total o parcial o cualesquier otros, serán de cuenta de EL/LOS HIPOTECANTE/S o su/s garantizados, pudiendo EL BANCO asumir los gastos, para ser cobrados a aquél/aquellos o debitados de su/s cuenta/s corriente/s u otra/s.

Usted señor Notario se servirá agregar la introducción y conclusión de Ley, pasando los partes al Registro de la Propiedad Inmueble donde corre/n inscrito/s el/los inmueble/s que se hipoteca/n, a los efectos de la inscripción pertinente, tanto respecto de la/s hipoteca/s, como de la limitación contractual a que se refiere la cláusula décimo tercera.

El presente contrato se otorga en la fecha señalada en la introducción de este documento y se firma en el reverso de esta página.


Carlos A. G. Carrillo Arreaga
Abogado
C.A.L. 18251





DEPOSITO EN:		MONEDA		CODIGO DE CUENTA		BANCO DE CREDITO DEL PERU	
CTA. CTE.	CTA. DE AHORRO	MN	ME	570-122037-1-81		EFFECTIVO	
8	9		8			CHEQUES	\$ 120,020. =
CODIGO DEL GIRADOR		NRO. DEL CHEQUE		BANCO		IMPORTE	
0000009640		00270330		WIESE		\$ 120,020. =	
						CANTIDAD DE CHEQUES 01	
						TITULAR: Proyect. Especial Chavimochi	
						DEPOSITANTE: CEPRI - CHAVIMOCHI	
						FECHA: 18.09.97 <i>Bearly</i>	

F. 1-FUE-1 (F. 100x2) 04-96 emiteca s.a.

CLIENTE

Esta papeleta de depósito se rige por las condiciones del reverso

570-122037-1-81 OP.064178 193-8CCC *570* INADE CHAVIMOCHI
 EFE US*****0.00 CHQ *001* US***120,020.00 18-09-1997

no escribir ni firmar debajo de esta línea