

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 seis (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por don Hubert 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 A v. 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 SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.** con RUC No. 25497481, debidamente representado por don Miguel Nicolini de la Puente, con L.E. No. 10220430 conforme aparece en la Escritura Pública de otorgamiento de poderes de fecha 31 de Julio de 1,997, extendida ante el Notario Público de Lima doctor Manuel Noya de la Piedra e inscrita en la ficha 6033/ B-5 del Registro Mercantil de La Libertad con domicilio para los efectos de este Contrato en Carretera Panamericana Norte Km. 521, Provincia de Virú y Departamento de La Libertad; de conformidad con los siguientes términos y condiciones:

LOTES:
10.3 A-IV
10.3 A-III
10.4-IV
SECTOR IV

PRIMERO.- ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial EL Peruano el 27 de Setiembre de 1,991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de 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 1992, se comprendió dentro del proceso dispuesto por el Decreto Ley 25899, a las tierras que corresponden al área asignada al PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.
- 1.4 Mediante Resolución Suprema No. 161-93-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 8 de Mayo de 1993, se designó a la Comisión Especial que llevará a cabo el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.
- 1.5 Mediante Resolución Suprema No. 123-94-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 11 de Marzo de 1994, se ratificó el acuerdo de la COPRI para llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y se definió que la modalidad para llevar adelante el proceso, es la mencionada en el literal a) del Artículo 2º del Decreto Legislativo No. 674.
- 1.6 Mediante Resolución Suprema No. 391-95-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 1º de Diciembre de 1995, se aceptó la renuncia del Señor Alejandro Seminario como miembro de la Comisión Especial que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, y se designó como su reemplazante al Señor Humberto Gobitz Colchado.
- 1.7 Mediante Resolución Suprema No. 299-96-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" , el 16 de Agosto de 1996, se nombraron a los nuevos miembros de la Comisión Especial que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.
- 1.8 Mediante Decreto Legislativo No. 858, publicado en el Diario Oficial "El Peruano", el día 20 de Octubre de 1996, se dejó sin efecto a la Comisión Especial que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.
- 1.9 Mediante Resolución Suprema No. 485-96-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 16 de Diciembre de 1996, se constituyó el Comité Especial que llevara adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, con su correspondiente derecho de uso de agua que corresponde al área asignada a dicho PROYECTO ESPECIAL de propiedad del Estado.
- 1.10 Por Resolución Suprema No. 062-97-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 17 de Febrero de 1997, se precisó que las Tierras que corresponden al área asignada al PROYECTO ESPECIAL

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

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

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

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

- 2.5 El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

TERCERO .- DEL LOTE OBJETO DE LA SUBASTA.

- 3.1 Los bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, son aquellos lotes de terrenos independizados denominados **LOS LOTES** a) 10.3A-IV, b) 10.3A-III y c) 10.4-IV pertenecientes al denominado Sector IV del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC localizados en la Región La Libertad, Departamento de La Libertad, Provincia de Virú, Distrito de Virú, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituyen unidad es inmobiliarias independientes que corren inscritas en la Oficina Registral Regional de La Libertad en las Ficha Nros. a) 19851PR, b) 19850PR, y c) 19855PR.

Los inmuebles objetos del presente Contrato, tienen una área bruta total de: a) 50,59 Ha., b) 45,85 Ha. y c) 57,01 Ha y sus linderos y medidas perimétricas son :

a)
Norte: Con el lote 10.3 A-II en una línea recta que da un total de 897.223 metros lineales.

Sur: Con el lote Actividades Agrícolas en una línea recta que da un total de 891.392 metros lineales.

Este: Con el lote 10.3-III en una línea recta con 613.319 metros lineales.

Oeste: Con área de reserva para camino y camino de servicio del lateral 10.3^a en una línea quebrada de dos tramos con 523.166 metros lineales.

b)
Norte: Con el lote 10.3^a-I en una línea recta que da un total de 1,031.335 metros lineales.

Sur: Con el lote Actividades Agrícolas en una línea recta de que dan un total de 875.034 metros lineales.

Este: Con las áreas de reserva para camino y el lote Actividades Agrícolas en una línea quebrada de 3 tramos con 675.454 metros lineales.

Oeste: Con una línea recta paralela al camino de servicio del sublateral 10.4 con 422.012 metros lineales.



c)
Norte: Con el lote Actividades Agrícolas en una línea quebrada de 5 tramos con una longitud 1861.445 metros lineales.

Sur: Con el Asentamiento Humano Víctor Raúl y el Area de Reserva N°2 en una línea quebrada de 2 tramos con una longitud de 2244.961 metros lineales.

Este: Con el Valle Virú en una línea quebrada de 2 tramos y con 637.599 metros lineales.

Oeste: Con la carretera de acceso al Sublateral 10.4 en una línea recta de 149.760 metros lineales.

- 3.2 Los bienes inmuebles objetos del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **LOS 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 **LOS LOTES** le serán transferidos "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 **LOS LOTES** que pertenecen 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 **LOS LOTE** que aparece en el Acta Notarial de



la Subasta cuya copia certificada es parte integrante del presente Contrato como Anexo No. 2. La Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** en virtud a su Oferta Económica que también es parte integrante del presente Contrato como Anexo No. 1.

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

5.1 El Contrato de Compra - Venta entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC. Dicha Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el inmueble a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compraventa que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos :

5.1.1 **Precio de Compra.** El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **LOS LOTES** 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: a) US\$ 207,500.00 (Doscientos siete Mil Quinientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), b) US \$ 202,336.00 (Doscientos Dos Mil Trescientos Treintiséis y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) y c) US \$ 137,150.00 (Ciento Treintisiete Mil Ciento Cincuenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).

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: a) US\$ 41,500.00 (Cuarentaiun Mil Quinientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), b) US \$ 40,467.20 (Cuarenta Mil Cuatrocientos

Setentisiete y 20/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) y c) US \$ 27,430.00 (Veintisiete Mil Cuatrocientos Treinta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) serán pagadas como cuota inicial por **EL COMPRADOR** en la Fecha de Cierre. Los pagos de la cuota inicial serán efectuado s mediante cheque de gerencia No. 00317244 expedido por el Banco Interbank, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, el que producirá los efectos de la cancelación de la cuota inicial. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr dicho pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

b) Los saldos del precio de compra, ascendentes a la suma de: a) US \$ 166,600.00 (Ciento Sesentiséis Mil Seiscientos y 00/100 Dólares de los Estado Unidos de Norteamérica), b) US\$ 161,868.80 (Ciento Sesentaun Mil Ochocientos Sesentiocho y 80/100 Dólares de los Estados Unidos de América) y c) 109,720.00 (Ciento Nueve Mil Setecientos Veinte y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), será financiado bajo la modalidad de pago diferido, mediante el pago de 10 (diez) cuotas semestrales consecutivas, con un período adicional de gracia de dos años (cuatro semestres), contados a partir del día siguiente a la firma del presente Contrato. Sobre el saldo del precio antes mencionado se devengarán desde la Fecha de Cierre hasta la fecha del vencimiento del plazo de siete años antes mencionado, intereses compensatorios a la tasa de interés anual de Libor a seis meses más dos puntos porcentuales en términos efectivos. La tasa Libor será la establecida por cable de REUTERS a las 11:00 horas del día correspondiente al inicio del semestre en que debe **EL COMPRADOR** efectuar el pago de los intereses compensatorios pactados. Los intereses se calculan al rebatir y son pagaderos al vencimiento de cada cuota.

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

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

El pago de las cuotas será efectuado por **EL COMPRADOR** mediante cheque de gerencia o cheque certificado a ser depositado en la cuenta Bancaria que COFIDE mantiene en el Banco de la Nación, que será comunicada a la suscripción del contrato, en caso de modificación respecto a la cuenta o Banco, COFIDE comunicará tal situación, al comprador con treinta (30) días de anticipación.

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

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

5.1.3.1. **EL COMPRADOR** se obliga a entregar a **LA VENDEDORA** como condición previa para la celebración y firma del presente Contrato, una Carta-Fianza bancaria solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática en favor de COFIDE , por US\$ 459,468.24 (Cuatrocientos Cincuentinueve Mil Cuatrocientos Sesentiocho y 24/100 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

GARANTIAS HIPOTECARIAS : EL COMPRADOR se obliga a constituir en favor de COFIDE, PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA hasta por la suma de US\$ 43, 758.88 (Cuarentitrés mil Setecientos Cincuentiocho y 88/100 Dólares Americanos) sobre el inmueble de su propiedad ubicado en Pampas de Pur-Pur, Sector de Riego San Idelfonso. Distrito de Poroto Y Virú. Provincia de Trujillo, Dpto. De La Libertad. Acceso Km. 521 de la Carretera Panamericana Norte, inscrito en el tomo 525, folios 13 y 14, asientos del 1 al 4 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad a fin de garantizar el cumplimiento del pago del saldo del precio así como de todas y cada una de las obligaciones a su cargo que se establecen en el presente contrato.

A tal efecto, EL COMPRADOR se obliga a perfeccionar la constitución de dicha garantía en un plazo no mayor de 60 días de la suscripción de la presente minuta, caso contrario será de aplicación el tercer párrafo del punto 5.4 de las bases, quedando en consecuencia expedito el derecho a la ejecución de la carta fianza referida en el mismo, sin perjuicio de la facultad de EL VENDEDOR de resolver el presente contrato por dicho incumplimiento.

EL COMPRADOR declara que el inmueble, sobre el cual se obliga a constituir hipoteca referido en la presente cláusula, se encuentra libre de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio y libre disposición, a excepción de la primera hipoteca otorgada en favor del Banco de Crédito del Perú, Sucursal de Trujillo, por escritura pública de fecha 25 de junio de 1,996, ante Notario Público, doctor Alejandro Ramírez Odiaga, hasta por la suma de US\$ 2 025,000.00 (Dos Millones Veinticinco Mil & 00/100 Dólares Americanos) que por razón de su antigüedad goza del primer rango, de conformidad con el artículo 1112 del Código Civil. EL COMPRADOR al respecto, se obliga a obtener de dicha entidad bancaria, la cesión de su rango preferente en favor de Rango, a formalizarse en el mismo documento que contenga la Constitución de garantía a que se ha obligado EL COMPRADOR a través de la presente subcláusula, de tal forma que dicha hipoteca, en favor de COFIDE, ostente el primer rango, pasando la garantía del Banco de Crédito del Perú, Sucursal de Trujillo a colocarse en segundo rango.

Queda establecido que la garantía hipotecaria a otorgarse, se extiende a las construcciones, derechos, terrenos, entradas, salidas, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que de hecho y por derecho le corresponda al bien, incluyendo el importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación.

Las partes convienen en valorizar el inmueble a hipotecarse en favor de COFIDE, conforme a los términos de esta Cláusula, ante la eventualidad de una ejecución judicial, en la suma de US \$ 1'232,800 (Un Millón Doscientos Treintidós Mil Ochocientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Asimismo, EL COMPRADOR se obliga a mantener asegurado conveniente y permanentemente durante la vigencia del contrato, el inmueble a otorgar en garantía hipotecaria, 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 deberá cubrir valores que implican la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva la extensión de la cobertura.

Queda expresamente acordado que EL COMPRADOR podrá sustituir la garantía hipotecaria que se obliga a otorgar por el presente documento, por una carta fianza bancaria otorgada por la misma suma del monto del gravamen hipotecario, que reemplace luego de un año de suscrita la constitución de dicha garantía hipotecaria, previa autorización de COFIDE.

La carta fianza bancaria antes referida deberá haber sido emitida por alguna de las entidades bancarias indicadas en el anexo N° 07 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 la garantía hipotecaria inicial. Dicha reducción será aprobada por COFIDE

- 5.1.3.3 **LA VENDEDORA** renuncia expresamente a la constitución de la hipoteca legal a su favor, a que se refiere el Artículo 1118 numeral 1 del Código Civil.
- 5.1.4. **Pre-Pago** : Durante el plazo de siete años previsto en el acápite b) del numeral 5.1.2 del presente Contrato, **EL COMPRADOR** podrá efectuar en cualquier momento el pre-pago del total o 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 **Intereses Moratorios** : Queda expresamente pactado que cualquier demora en que incurra **EL COMPRADOR** en el pago del saldo del precio de venta, devengará adicionalmente al interés compensatorio establecido en el párrafo anterior, un interés moratorio, el cual será equivalente al 20% de la Tasa Tamex que publica la Superintendencia de Banca y Seguros y será aplicado a **EL COMPRADOR** por cada día de atraso en el pago de la respectiva cuota semestral.

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

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

- 5.1.6 **Fecha de Cierre.** En la Fecha de Cierre, esto es, el día y hora establecidos para el pago de la cuota inicial a cargo de **EL COMPRADOR** por **LOS LOTES** que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.
- 5.1.7 **Entrega de EL LOTE** : **LOS LOTES** 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 **LOS LOTES** se entenderá válidamente producida a **EL COMPRADOR** si habiendo sido notificado éste por el CEPRI CHAVIMOCHIC para la entrega no concurre en la fecha y hora señalada o no suscribe el o las actas de entrega respectiva. En este extremo es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 1568 del Código Civil.

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

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

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

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

- 5.1.9 **Precio del Agua.** Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC a **EL COMPRADOR** para irrigar **LOS LOTES**, 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 **LOS LOTES** 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 LOS LOTES 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, **LOS 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 **LOS LOTES** 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 **LOS LOTES** 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 **LOS LOTE**, le ha sido transferido ad-corporis 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 **LOS LOTES** 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 **LOS LOTES** 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 **LOS LOTES** 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 **LOS LOTES** son 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 **LOS LOTES** que han 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 **LOS LOTES** que han transferido a **EL COMPRADOR**.
- 10.8 Que no existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia o disposición societaria que afecte la libre transmisión de **LOS LOTES** que han 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 **LOS LOTES** 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 **LOS LOTES** que han 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 **LOS LOTES**, 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 **LOS LOTES** 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 **LOS LOTES** que han 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 **LOS LOTES** 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: a) US\$ 35,413.00 (Treinticinco Mil Cuatrocientos Trece y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), b) 32,095.00 (Treintidós Mil Noventicinco y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) y c) 38,402.00 (Treintiocho Mil Cuatrocientos Dos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) 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 **LOS LOTES** que es objeto del presente Contrato.

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

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

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

Los Auditores de Inversión revisarán dentro de cada período anual, entendiéndose por este doce meses a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, el monto de las Inversiones en el registro mantenido por



EL COMPRADOR en su local social ; para tal efecto, **EL COMPRADOR** concederá todas las facilidades, documentación e información que sean requeridas por los Auditores de Inversión a fin de cumplir su labor. Los Auditores de Inversión deberán emitir un informe de la revisión anual que realicen del Registro de Inversiones, luego de 30 días de haber completado dicha revisión, el mismo que será entregado a **LA VENDEDORA** con copia a **EL COMPRADOR**. La determinación del cumplimiento del Compromiso de Inversión será efectuada por los Auditores de Inversión al vencimiento del plazo para el cumplimiento de éste. **EL COMPRADOR** se responsabiliza ante **LA VENDEDORA** por el cumplimiento de esta obligación.

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

Las partes reconocen que **EL COMPRADOR** mantiene registros para fines contables y tributarios y que los Auditores de Inversión no deberán considerar ninguna posición adoptada por **EL COMPRADOR** para tal fin y sólo deberán considerar los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera, en conexión con su revisión del registro de Inversiones que mantenga **EL COMPRADOR**.

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

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

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

Inversión después de ser notificado vía notarial por **LA VENDEDORA** o la entidad encargada de la supervisión.

LA VENDEDORA o la entidad supervisora, darán por cumplido el Compromiso de Inversión en el período dado, cuando los Auditores de Inversión certifiquen dentro de los 30 días calendarios antes mencionados, que las Inversiones se han ejecutado 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 **LOS LOTES** que son objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática con una vigencia de 1 (un) año, renovable equivalente al 50% (Cincuenta) del valor total del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR** por **LOS LOTES** que son 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 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 **LOS LOTES** que son objeto del presente Contrato. Asimismo, **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que no ha confiado en las declaraciones

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

- 14.2 Queda expresamente acordado que el pago del precio de venta, de los intereses moratorios y compensatorios pactados, de las penalidades estipuladas en los numerales 5.1.8 y 13.6 del presente contrato y de todas las obligaciones expresadas en moneda extranjera estipuladas en el presente Contrato, deberán ser pagadas en Dólares de los Estados Unidos de América, de acuerdo al Artículo 1237 del Código Civil del Perú.

DECIMO QUINTO.- INCUMPLIMIENTO

- 15.1 **EL COMPRADOR** renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este Contrato.
- 15.2 En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, COFIDE podrá ejecutar la Carta-Fianza y/o las garantías hipotecarias otorgadas a su favor, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 5.10 del presente Contrato.

DECIMO SEXTO.- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

- 16.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente Contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente Cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso de que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.
- 16.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.

- 16.3 El arbitraje se llevará a cabo a las estipulaciones que los árbitros crean convenientes y, en su efecto, 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 utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

DECIMO SETIMO .- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos:

- 17.1 Anexo No.1: 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 : Av. 2 s/n , Parque Industrial, Distrito de La Esperanza, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.

El COMPRADOR : Carretera Panamericana Norte Km. 521, Virú.

- 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 27 del mes de Noviembre de mil novecientos noventa y siete.

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



JULIO C. KAND PEREZ
ABOGADO
C. A. L. L. 1726

ANEXO NO. 1

OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO

Trujillo, 15 de agosto de 1997

Señores
Proyecto Especial Chavimochic
Presente

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

Postor: SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5 de las Bases de la Subasta de la referencia, por medio de la presente cumplimos con presentar nuestra Oferta Económica, la cual está expresada en Dólares de los Estados Unidos de América, por el Lote indicado en la presente para efectos de la subasta y la compra del mismo. Asimismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el Compromiso de Inversión correspondiente a dicho Lote, de acuerdo a lo señalado en el Anexo N° 8 de las Bases de la Subasta.

LOTE N° 103A - IV SECTOR 4

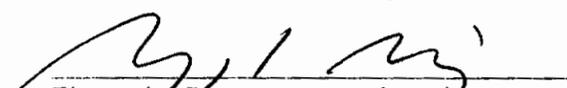
OFERTA ECONÓMICA:

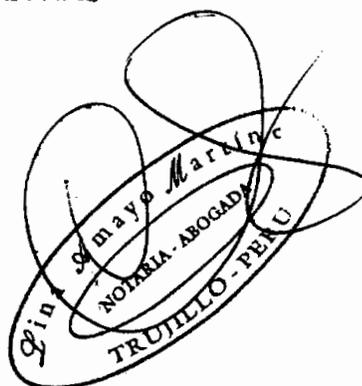
EN LETRAS: Doscientos Cuarenta y Dos mil Novecientos Trece y 00/100 DOLARES USA

EN NUMEROS: US\$ 242,913.00 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



Trujillo, 15 de agosto de 1997

Señores
Proyecto Especial Chavimochic
Presente

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

Postor Sociedad Agrícola View S.A

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5 de las Bases de la Subasta de la referencia, por medio de la presente cumplimos con presentar nuestra Oferta Económica, la cual está expresada en Dólares de los Estados Unidos de América, por el Lote indicado en la presente para efectos de la subasta y la compra del mismo. Asimismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el Compromiso de Inversión correspondiente a dicho Lote, de acuerdo a lo señalado en el Anexo N° 8 de las Bases de la Subasta.

LOTE N° 10.4 IV SECTOR 4

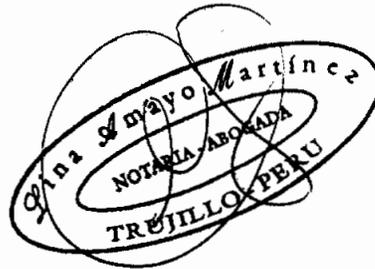
OFERTA ECONÓMICA:

EN LETRAS: CIENTO SESENTA CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES 00/100
USA

EN NUMEROS: US\$ 175,553.00 DOLARES USA

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

Atentamente,



[Signature]
Firma del Representante Legal

Trujillo, 15 de agosto de 1997

Señores
Proyecto Especial Chavimochic
Presente

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

Postor SOCIEDAD AGRICOLA VIRI S.A.

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5 de las Bases de la Subasta de la referencia, por medio de la presente cumplimos con presentar nuestra Oferta Económica, la cual está expresada en Dólares de los Estados Unidos de América, por el Lote indicado en la presente para efectos de la subasta y la compra del mismo. Asimismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el Compromiso de Inversión correspondiente a dicho Lote, de acuerdo a lo señalado en el Anexo N° 8 de las Bases de la Subasta.

LOTE N° 10-3A-III SECTOR 41

OFERTA ECONÓMICA:

EN LETRAS: Docientos Treinticuatro Mil Cuatrocientos Treintidos y
USA DOLARES ^{00/100}

EN NUMEROS: US\$ 234,431.00 DOLARES USA

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

Atentamente,

Milij
Firma del Representante Legal



ANEXO NO. 2

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA



ACTA N° 39
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
LOTE N° 10.3A-IV 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 09.00 horas del quince de agosto de mil novecientos noventa y siete y encontrándose presentes los miembros de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro de los Lotes a Subastarse de la Etapa I del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, Señores Dr. Augusto Millones Santa Gadea, Presidente ; Ing. Luis Dibós Vargas Prada, Primer Vice-Presidente ; Rafael Com Liu, Segundo Vice-Presidente ; Ing. Arturo Woodman Pollit, miembro ; Ing. Hubert Vergara Díaz, miembro e Ing. Alejandro Seminario Duany, miembro, así como el Notario de la Provincia de Trujillo Dra. Lina Amayo Martínez, postores y público en general ; el Presidente anunció la subasta del Lote N° 10.3A-IV 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

SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.
 GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI

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

SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.
 GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI

US \$ 242,913
 227,777

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a la Empresa SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A. con la Oferta Económica de US \$ 242,913.00 (Doscientos Cuarentidos Dos Mil Novecientos Trece y 00/100 Dólares Americanos) por corresponder a la mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna

Siendo las 9.20 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante la Notario que da fe.

M, i, i, i
Miguel Nicovini

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



ACTA N° 40
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
LOTE N° 10.3A-III 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 09 :21 horas del día 15 de Agosto de 1997 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 N° 10.3A-III 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 al Notario encargado, quien dio lectura en detalle de la cantidad de postores que se presentan, siendo estos como sigue :

Nombre

LINO VALERÓ MONTESINOS
 GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI
 SOCIEDAD AGRICOLA VIRU 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 :

<u>Nombre</u>	<u>Oferta Económica</u>
SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.	US\$ 234,431.00
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI	198,500.00
LINO VALERO MONTESINOS	120,000.00

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a **SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.** con la **Oferta Económica de US\$ 234,431.00** (Doscientos Treinticuatro Mil Cuatrocientos Treintiuno y 00/100 Dólares Americanos), por corresponder a la Mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

Siendo las 09 :30 a.m. se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante el Notario que da fe.

Milini
Miguel Nicolin

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ACTA N° 43
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
LOTE N° 10.4-IV SECTOR N° IV

Continuando con la Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, conforme a lo establecido en las Bases y a los avisos publicados, siendo las 9.59 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° 10.4-IV 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

SERGELCO S.R.L.
SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.

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

SOCEIDAD AGRICOLA VIRU S.A.
SERGELCO S.R.L.

US \$ 175,553
140,700



La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a la Empresa SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A. con la Oferta Económica de US \$ 175,553.00 (Ciento Setenticinco Mil Quinientos Cincuentitres y 00/100 Dólares Americanos) por corresponder a la mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna

Siendo las 10.10 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante la Notario que da fe.

Mitini
Miguel Nicovini

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Gina Amayo Martín
NOTARIA - ABOGADA
TRUJILLO - PERU

ANEXO NO. 3

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

Nombre de la Filial **CHAVIMOCHIC**
 Adjudicatario **SOCIEDAD AGRICOLA VIRU**
 Fecha de Cierre **27/11/87**

Nº. de lote **10.3A-III**

CONDICIONES %
 cuota inicial **20%**
 saldo a financiar **80%**

Plazo de pago **7 años**

US\$
 Cuota inicial **40.467,20**
 Monto financiado **161.868,80**

Tasa libor a 180 días **5,90825%**

Tasa efectiva a aplicar **8,22826%**

Formula para tasa efectiva $((1+(Tasa\ libor\ +2\%)/360)^{360}-1)$

Cronograma Estimado (*)

Nº	Fecha	Saldo a Financiar	Saldo a Financiar	Saldo a Financiar	Saldo a Financiar
	27-nov-97				161.868,80
1	26-may-98	6.526,31	6.526,31	6.526,31	161.868,80
2	22-nov-98	6.526,31	6.526,31	6.526,31	161.868,80
3	21-may-99	6.526,31	6.526,31	6.526,31	161.868,80
4	17-nov-99	6.526,31	6.526,31	6.526,31	161.868,80
5	15-may-00	16.186,88	6.526,31	22.713,19	145.881,92
6	11-nov-00	16.186,88	5.373,88	22.060,56	129.485,04
7	10-may-01	16.186,88	5.221,04	21.407,92	113.308,16
8	6-nov-01	16.186,88	4.568,41	20.755,29	97.121,28
9	5-may-02	16.186,88	3.915,78	20.102,66	80.934,40
10	1-nov-02	16.186,88	3.263,15	19.450,03	64.747,52
11	30-abr-03	16.186,88	2.610,52	18.797,40	48.560,64
12	27-oct-03	16.186,88	1.957,89	18.144,77	32.373,76
13	24-abr-04	16.186,88	1.305,26	17.492,14	16.186,88
14	21-oct-04	16.186,88	652,63	16.309,51	0,00

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

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.
COFIDE

Nombre de la Filial CHAVIMOCHIC
Adjudicatario SOCIEDAD AGRICOLA VIRU
Fecha de Cierre 27/11/97

1851

Nº. de lote 10.4-IV

CONDICIONES

%
cuota inicial 20%
saldo a financiar 80%

Plazo de pago 7 años
US\$

Cuota inicial 27.436,00
Monto financiado 109.720,00

Tasa libor a 180 días 5,90625%
Tasa efectiva a aplicar 8,22626%

Formula para tasa efectiva $((1+(Tasa\ libor + 2\%)/360)^{(360-1)})$

Cronograma Estimado (*)

Nº de cuotas	Fecha de vencimiento	Amortización de capital	Intereses Compensat	Total cuota	Saldo de capital
	27-nov-97				109.720,00
1	26-may-98		4.423,75	4.423,75	109.720,00
2	22-nov-98		4.423,75	4.423,75	109.720,00
3	21-may-99		4.423,75	4.423,75	109.720,00
4	17-nov-99		4.423,75	4.423,75	109.720,00
5	15-may-00	10.972,00	4.423,75	15.395,75	98.748,00
6	11-nov-00	10.972,00	3.981,37	14.953,37	87.776,00
7	10-may-01	10.972,00	3.539,00	14.511,00	76.804,00
8	6-nov-01	10.972,00	3.096,62	14.068,62	65.832,00
9	5-may-02	10.972,00	2.654,25	13.626,25	54.860,00
10	1-nov-02	10.972,00	2.211,87	13.183,87	43.888,00
11	30-abr-03	10.972,00	1.769,50	12.741,50	32.916,00
12	27-oct-03	10.972,00	1.327,12	12.299,12	21.944,00
13	24-abr-04	10.972,00	884,75	11.856,75	10.972,00
14	21-oct-04	10.972,00	442,37	11.414,37	0,00

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



Handwritten mark or signature at the bottom left.

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.
COFIDE

1852

Nombre de la Filial : CHAYMOCHIC
 Adjudicatario : SOCIEDAD AGRICOLA VEU
 Fecha de Cierre : 27/11/97

Nº. de lote : 10.3A-IV

CONDICIONES %
 cuota inicial : 30%
 saldo a financiar : 70%

Plazo de pago : 7 años
 U\$S

Cuota inicial : 41.850,00
 Monto financiado : 108.823,83

Tasa libor a 180 días : 5,26625%
 Tasa efectiva a aplicar : 5,26625%

Formula para tasa efectiva $((1+(Tasa\ libor + 2\%)/360))^n(360-1)$

Cronograma Estimado (*)

Nº	Fecha	Saldo	Interés	Amortización	Saldo
	27-nov-97				168.000,00
1	29-mar-98		6.662,87	6.662,87	168.000,00
2	22-nov-98		6.662,87	6.662,87	168.000,00
3	21-mar-99		6.662,87	6.662,87	168.000,00
4	17-nov-99		6.662,87	6.662,87	168.000,00
5	15-mar-00	18.600,00	6.662,87	25.262,87	149.400,00
6	11-nov-00	18.600,00	6.023,58	22.623,58	132.600,00
7	10-mar-01	18.600,00	5.384,30	21.984,30	116.200,00
8	8-nov-01	18.600,00	4.745,01	21.345,01	99.800,00
9	5-mar-02	18.600,00	4.105,72	20.705,72	83.400,00
10	1-nov-02	18.600,00	3.466,43	19.066,43	66.400,00
11	30-abr-03	18.600,00	2.827,15	17.427,15	48.800,00
12	27-oct-03	18.600,00	2.187,86	15.787,86	33.200,00
13	24-abr-04	18.600,00	1.548,57	14.148,57	18.600,00
14	21-oct-04	18.600,00	89,29	17.289,29	0,00

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

ANEXO NO. 4

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 5.1.3.1

Cláusula Quinta del Contrato

**BANCO DE CREDITO
DEL PERU**

1854

CARTA FIANZA D570-46999

Trujillo, 31 de Octubre de 1997

Señores

CORP. FINANCIERA DE DESARROLLO COFIDE y/o PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Postor : **SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.**

Ref.: Subasta Internacional para la Venta de Tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., con el fin de garantizar el pago del saldo del precio estipulado, los intereses compensatorios y moratorios pactados y todas y cada una de las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Compra-Venta de los Lotes Nros. 10.3A-III Sector IV, 10.3A-IV Sector IV y 10.4-IV Sector IV celebrado con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de **CUATROCIENTOS CINCUENTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTIOCHO y 2/100 Dólares Americanos (US\$.459,468.24).**

Esta fianza estará vigente por un plazo de 360 días, contados desde el 31 de Octubre de 1997 hasta el 26 de Octubre de 1998, más quince días adicionales. 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.

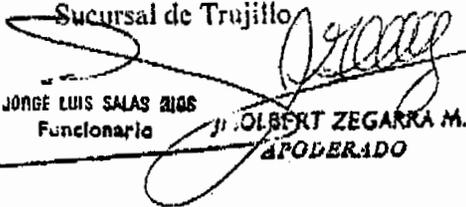
Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el art. 1898 del Código Civil, una carta Notarial requiriéndonos el pago, y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiador ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento 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 de 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 DE CREDITO DEL PERU

Sucursal de Trujillo


JORGE LUIS SALAS RIGGS
 Funcionario

J. ALBERT ZEGARRA M.
 APODERADO

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

ANEXO NO. 5

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

ANEXO NO. 6

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 13.7

Cláusula Décimo-Tercera del Contrato



CARTA FIANZA D570-47000

Trujillo, 31 de Octubre de 1997

Señores
CORP. FINANCIERA DE DESARROLLO COFIDE y/o PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Postor : **SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.**
Ref.: Subasta Internacional para la Venta de Tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., con el fin de garantizar el compromiso de Inversión que ha asumido SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., de acuerdo al Contrato de Compra-venta del Lote Nro. 10.4-IV Sector IV celebrado con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS UNO y 00/100 Dólares Americanos (US\$19,201.00).

Esta fianza estará vigente por un plazo de 360 días, contados desde el 31 de Octubre de 1997 hasta el 26 de Octubre de 1998, más quince días adicionales. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por un periodo anual igual al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el art. 1898 del Código Civil, una carta Notarial requiriéndonos el pago, y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

Sobre el particular 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 de 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 DE CREDITO DEL PERU
Sucursal de Trujillo

JORGE LUIS SALAS LIMA
Funcionario

HOLBERT ZEGARRA M.
APODERADO

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

012212935

CEP

CHAV

BANCO DE CREDITO DEL PERU US\$ 19,201.00



1859

CARTA FIANZA D570-47003

Trujillo, 31 de Octubre de 1997

Señores

CORP. FINANCIERA DE DESARROLLO COFIDE y/o PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Postor : **SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.**Ref.: **Subasta Internacional para la Venta de Tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC**

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., con el fin de garantizar el compromiso de Inversión que ha asumido SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., de acuerdo al Contrato de Compra-venta del Lote Nro. 10.3A-III Sector IV celebrado con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de **DIECISEIS MIL CUARENTISIETE y 50/100 Dólares Americanos (US\$.16,047.50)**.

Esta fianza estará vigente por un plazo de 360 días, contados desde el 31 de Octubre de 1997 hasta el 26 de Octubre de 1998, más quince días adicionales. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoriamente y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por un periodo anual igual al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el art. 1898 del Código Civil, una carta Notarial requiriéndonos el pago, y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiador 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 de 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 DE CREDITO DEL PERU

Sucursal de Trujillo

JORGE LUIS SALAS RIOS
Funcionario

Jorge Luis Salas Rios
JESOLBERT ZEGARRA M.
APODERADO

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



CARTA FIANZA D570-47001

Trujillo, 31 de Octubre de 1997

Señores

CORP. FINANCIERA DE DESARROLLO COFIDE y/o PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Postor : **SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.**

Ref.: Subasta Internacional para la Venta de Tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., con el fin de garantizar el compromiso de Inversión que ha asumido SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., de acuerdo al Contrato de Compra-venta del Lote Nro. 10.3A-IV Sector IV celebrado con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de **DIECISIETE MIL SETECIENTOS SEIS y 50/100 Dólares Americanos (US\$17,706.50)**.

Esta fianza estará vigente por un plazo de 360 días, contados desde el 31 de Octubre de 1997 hasta el 26 de Octubre de 1998, más quince días adicionales. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por un periodo anual igual al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el art. 1898 del Código Civil, una carta Notarial requiriéndonos el pago, y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

Sobre el particular 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 de 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 DE CREDITO DEL PERU

Sucursal de Trujillo

JORGE LUIS SALAS RIOS
Funcionario

JHOLBERT ZEGARÁ M.
APODERADO

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

BCO. DE CREDITO DEL PERU US\$ 17,706.50

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.





ACTA N° 40
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
LOTE N° 10.3A-III 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 09 :21 horas del día 15 de Agosto de 1997 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 N° 10.3A-III 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 al Notario encargado, quien dio lectura en detalle de la cantidad de postores que se presentan, siendo estos como sigue :

Nombre

LINO VALERÓ MONTESINOS
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI
SOCIEDAD AGRICOLA VIRU 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 :

<u>Nombre</u>	<u>Oferta Económica</u>
SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.	US\$ 234,431.00
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI	198,500.00
LINO VALERO MONTESINOS	120,000.00

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a **SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.** con la **Oferta Económica de US\$ 234,431.00** (Doscientos Treinticuatro Mil Cuatrocientos Treintiuno y 00/100 Dólares Americanos), por corresponder a la Mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

Siendo las 09 :30 a.m. se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante el Notario que da fe.

Milini
Miguel Nicovio

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ACTA N° 43
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
LOTE N° 10.4-IV SECTOR N° IV

Continuando con la Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, conforme a lo establecido en las Bases y a los avisos publicados, siendo las 9.59 horas del quince 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 Dra. Lina Amayo Martínez, postores y público en general ; el Presidente anunció la subasta del Lote N° 10.4-IV 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

SERGELCO S.R.L.
SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.

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

SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.
SERGELCO S.R.L.

US \$ 175,553
140,700



La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a la Empresa SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A. con la Oferta Económica de US \$ 175,553.00 (Ciento Setenticinco Mil Quinientos Cincuentitres y 00/100 Dólares Americanos) por corresponder a la mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna

Siendo las 10.10 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante la Notario que da fe.

M. N. Nicoeni
Miguel Nicoeni

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Elena Amayo Martín
NOTARIA - ABOGADA
TRUJILLO - PERU

ANEXO NO. 3

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

ANEXO NO. 4

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 5.1.3.1

Cláusula Quinta del Contrato

**BANCO DE CREDITO
DEL PERU****1868****CARTA FIANZA D570-46999**

Trujillo, 31 de Octubre de 1997

Señores

CORP. FINANCIERA DE DESARROLLO COFIDE y/o PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Postor : **SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.**

Ref.: Subasta Internacional para la Venta de Tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., con el fin de garantizar el pago del saldo del precio estipulado, los intereses compensatorios y moratorios pactados y todas y cada una de las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Compra-Venta de los Lotes Nros. 10.3A-III Sector IV, 10.3A-IV Sector IV y 10.4-IV Sector IV celebrado con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de **CUATROCIENTOS CINCUENTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTIOCHO y 24/100 Dólares Americanos (US\$.459,468.24)**.

Esta fianza estará vigente por un plazo de 360 días, contados desde el 31 de Octubre de 1997 hasta el 26 de Octubre de 1998, más quince días adicionales. 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.

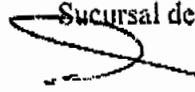
Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el art. 1898 del Código Civil, una carta Notarial requiriéndonos el pago, y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiador ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento garantiza por esta fianza.

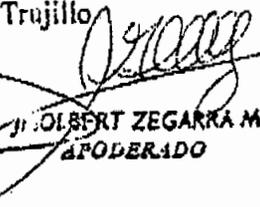
Sobre el particular nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta Notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será la establecida por el cable de 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 DE CREDITO DEL PERU

Sucursal de Trujillo


JORGE LUIS SALAS 2166
 Funcionario


J. ALBERTO ZEGARRA M.
 APODERADO

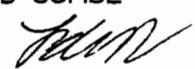
Dirección donde debe ser requerido su pago:
 Jr. Gamarra 562 - Trujillo

ANEXO NO. 5

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

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

LOTES: 10.3A - IV
 10.3A - III
 10.4 - IV

1.0	Empresa	SOCIEDAD AGRÍCOLA VIRU S. A.	
2.0	Predio Rústico con cultivos y edificación		
	Propietario	Sociedad Agrícola Viru S.A.	
	Ubicación	Pampas de Pur-Pur, Sector de Riego San Idelfonso. Distrito de Poroto y Virú. Provincia de Trujillo. Dpto. de La Libertad Acceso Km. 521 de la Carretera Panamericana Norte.	
	Datos Reg. de Propiedad	Tomo 525, folio 13 - 14, As. 1 al 4 Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad	
2.1	Terreno	Área Ha. 150,0000	Valor terreno US\$ 896616,54
2.2	Edificación		
	Descripción y Distribución	Planta de Conservas Consta de los siguientes ambientes: Zona de Producción Patio de maniobras y estacionamiento, Nave de producción. almacén de Productos Terminados, cámara de frío, plataforma de acopio. Zona de Administración Oficinas, comedor, cocina, baños múltiples, servicios higiénicos Almacén de repuestos. taller de mecánica, sala de caldero, Caseta de bomba y de grupos electrógenos.. y 3 pozos tubular	3031,02 398,12 486,20
	Especificaciones Técnicas	Cimiento de concreto ciclópeo Estructura de concreto armado y metal Techo con cobertura de planchas galvanizadas tipo canalón. Muros de ladrillo caaravista y tarrajeado. Pisos de mayólica y de cemento. Puerta de madera y metálica Vidrios triples polarizados en oficinas y servicios Instalaciones eléctricas y sanitarias semiempotradas	
		Área Techada m2 3915,34	Valor edificación US\$ 752816,92
2.3	Obras Complementarias (considerado en la edificación)		
	Descripción	Cercos frontal. Tanque elevado	
		Valor Obras Complementarias (incluida en la edificación)	
3.0	Valor del Predio US\$	1649433,46	Fecha de Tasación 2 Set. 1997
4.0	Tasador Provivienda S.A. Luis Zuñiga Remy Luis Morales Cruzatti	V ^o B ^o COFIDE 	
5.0	Observación	US\$	
5.1	Valor Comercial del predio estimado	1232800,00	
5.2	Valor Máximo de garantía	924600,00	
5.3	Hipoteca a Favor del Bco. de Crédito del Perú por la suma de	2025000,00	

ANEXO NO. 6

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 13.7

Cláusula Décimo-Tercera del Contrato





Trujillo, 31 de Octubre de 1997

Señores

CORP. FINANCIERA DE DESARROLLO COFIDE y/o PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Postor : **SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.**

Ref.: **Subasta Internacional para la Venta de Tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC**

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., con el fin de garantizar el compromiso de Inversión que ha asumido SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., de acuerdo al Contrato de Compra-venta del Lote Nro. 10.4-IV Sector IV celebrado con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de **Diecinueve Mil Doscientos Uno y 00/100 Dólares Americanos (US\$ 19,201.00)**.

Esta fianza estará vigente por un plazo de 360 días, contados desde el 31 de Octubre de 1997 hasta el 26 de Octubre de 1998, más quince días adicionales. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por un periodo anual igual al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el art. 1898 del Código Civil, una carta Notarial requiriéndonos el pago, y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

Sobre el particular 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 de 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 DE CREDITO DEL PERU
Sucursal de Trujillo

JORGE LUIS SALAS LIGG
Funcionario

HOLBERT ZEGARSA M.
APODERADO

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

012212935

CEPÚ

CHAV

BANCO DE CREDITO DEL PERU US\$ 19,201.00



**BANCO DE CREDITO
DEL PERU**

1873

CARTA FIANZA DS70-47003

Trujillo, 31 de Octubre de 1997

Señores

CORP. FINANCIERA DE DESARROLLO COFIDE y/o PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Postor : **SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.**

Ref.: Subasta Internacional para la Venta de Tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., con el fin de garantizar el compromiso de Inversión que ha asumido SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., de acuerdo al Contrato de Compra-venta del Lote Nro. 10.3A-III Sector IV celebrado con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de **DIECISEIS MIL CUARENTISIETE y 50/100 Dólares Americanos (US\$ 16,047.50)**.

Esta fianza estará vigente por un plazo de 360 días, contados desde el 31 de Octubre de 1997 hasta el 26 de Octubre de 1998, más quince días adicionales. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoriamente y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por un periodo anual igual al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el art. 1898 del Código Civil, una carta Notarial requiriéndonos el pago, y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiador ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

Sobre el particular nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta Notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será establecida por el cable de 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 DE CREDITO DEL PERU

Sucursal de Trujillo

JOSÉ LUIS SALAS RIOS
Funcionario

J. Zegarra
JOSÉ LUIS ZEGARRA M.
APODERADO

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



Trujillo, 31 de Octubre de 1997

Señores

CORP. FINANCIERA DE DESARROLLO COFIDE y/o PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Postor : **SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.**

Ref.: Subasta Internacional para la Venta de Tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., con el fin de garantizar el compromiso de Inversión que ha asumido SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A., de acuerdo al Contrato de Compra-venta del Lote Nro. 10.3A-IV Sector IV celebrado con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de **Diecisiete Mil Setecientos Seis y 50/100 Dólares Americanos (US\$17,706.50)**.

Esta fianza estará vigente por un plazo de 360 días, contados desde el 31 de Octubre de 1997 hasta el 26 de Octubre de 1998, más quince días adicionales. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por un periodo anual igual al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el art. 1898 del Código Civil, una carta Notarial requiriéndonos el pago, y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

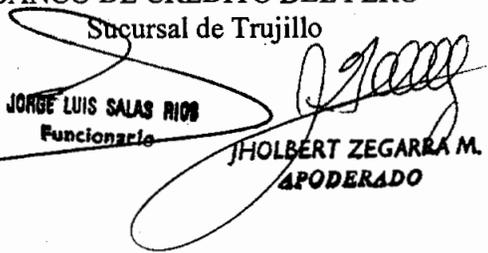
Sobre el particular nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta Notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será la establecida por el cable de 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 DE CREDITO DEL PERU

Sucursal de Trujillo

JORGE LUIS SALAS RICO
Funcionario


J. HOLBERT ZEGARRA M.
APODERADO

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

BCO. DE CREDITO DEL PERU US\$ 17706.50

SAV

SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S.A.

1875

Original

Trujillo, 4 de Agosto de 1997

0000001

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

Por medio de la presente, Miguel Nicolini de la Puente, en mi calidad de Representante Legal de Sociedad Agrícola Virú S.A. declaro que mi representada no se encuentra 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 que, ni mi representada ni el que suscribe son 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.

SOCIEDAD AGRICOLA VIRU S. A.

Sociedad Agrícola Virú S.A.
Miguel Nicolini de la Puente

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.



DEPOSITO EN CTA.:		MONEDA		CODIGO DE CUENTA	
CTE.	MAESTRA	MN		570-122037-1-81	
AHORROS	PLAZO	ME			

CODIGO DEL GIRADOR	NRO. DEL CHEQUE	BANCO	#	IMPORTE
000000 222	00473765	CREDITO		100,973.00

EFFECTIVO	
CHEQUES	\$ 100,973.00
CANTIDAD DE CHEQUES 01	
TITULAR:	Prof. Esp. INADE CHAVIMOCHIC
DEPOSITANTE:	CELI - CHAVIMOCHIC
FECHA:	01/12/97 <i>[Firma]</i>

no escribir ni firmar debajo de esta línea

*Esta papeleta de depósito debe ser depositada en un banco de Perú. 0294681 193-8CCC-3-U81828 01/12/97

ABDN US\$ *****0.00 CHQ US\$*****100973.00 *001*

INADE CHAVIMOCHIC

F. 11FUEL (F. 1002) 08-97 moneda s.a.

CLIENTE