

REPUBLICA DEL PERU
CEPRI CHAVIMOCHIC

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en CHAVIMOCHIC

CONTRATO DE COMPRA-VENTA

MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en cuatro (4) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por don Hubert Arnaldo Vergara Díaz, con L.E. No. 10492460, conforme a la Resolución Suprema Nro. 469-97-PCM, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. 2 S/N Parque Industrial , Distrito de la Esperanza, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR JKL S.A.** con RUC No. 34151962 debidamente representado por doña Irma Teresa Paredes Buscaglia, con L.E. No. 09177620 conforme aparece de la escritura pública extendida ante el Notario Público de Lima doctor Alberto Florez Barron e inscrita en la ficha N° 138037 del Registro Mercantil de Lima con domicilio para los efectos de este Contrato en Conde de la Vega del Ren N° 106 Chacarilla, Provincia y Departamento de Lima; de conformidad con los siguientes términos y condiciones :

PRIMERO .- ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Setiembre de 1991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.
- 1.2 Mediante Decreto Ley No. 25899, publicado en el Diario Oficial "El Peruano", el 27 de Noviembre de 1992, se comprendió entre los alcances del Decreto Legislativo No. 674, al Complejo Agroindustrial del Chao.



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

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

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

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

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



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

TERCERO .- DEL LOTE OBJETO DE LA SUBASTA.

- 3.1 El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es aquel lote de terreno independizado denominado **EL LOTE 10.5A-II** perteneciente al denominado Sector IV del **PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC** localizado en la Región La Libertad, Departamento de La Libertad, Provincia de Virú, Distrito de Virú, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en la Oficina Registral Regional de La Libertad en la Ficha Nro. 19875 PR.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene una área bruta total de 76.56 Ha. y sus linderos y medidas perimétricas son :

Norte: Con el lote 10.5 A-III y camino de servicio del Sublateral 10.5A en una línea quebrada de 3 tramos de longitud 1,490.395 metros lineales.

Sur: Con el camino de servicio del Sublateral 10.5 en una línea recta con una longitud de 1,094.006 metros lineales.

Este: Con camino de servicio de canal lateral 10 Pur Pur en una línea quebrada de 8 tramos con una longitud de 875.196 metros lineales.

Oeste: Con el lote 10.5.III en una línea recta de 983.844 metros lineales.

- 3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **EL LOTE** se vende y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.
- 3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **EL LOTE** le será transferido "donde está y como está", y que **LA VENDEDORA** no está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado.
- 3.4 **EL COMPRADOR** declara que de acuerdo a las Bases para la Subasta Pública para la venta de las tierras del **PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por

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

CUARTO .- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR

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

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

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

5.1.1 Precio de Compra. El precio de compra a cargo de EL COMPRADOR por EL LOTE que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que resulta de la diferencia entre el monto que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo No. 1 y el Compromiso de Inversión estipulado en LAS BASES y consignado en el punto 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato. El precio de compra asciende a US\$ 177,155.00 (Ciento Setentisiete Mil Ciento Cincuenticinco y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).



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

5.1.2. **Pago del Precio de Compra.** El precio de compra a que se refiere el punto 5.1.1. de la presente Cláusula será pagado en la siguiente forma :

a) Una suma equivalente al 20% (veinte por ciento) del precio de compra, es decir, la cantidad de US\$ 35,431.00 (Treinticinco Mil Cuatrocientos Treintiuno y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), será pagada como cuota inicial por **EL COMPRADOR** en la Fecha de Cierre. El pago de la cuota inicial será efectuado mediante cheques de gerencias No. 00019758 2 expedido por el Banco del Sur y N° 00013891 7 expedido por el Banco del Sur, 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) El saldo del precio de compra, ascendente a la suma de US\$ 141,724.00 (Ciento Cuarentaiun Mil Setecientos Veinticuatro y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) , será financiado bajo la modalidad de pago diferido, mediante el pago de 10 (diez) cuotas semestrales consecutivas, con un período adicional de gracia de dos años (cuatro semestres), contados a partir del día siguiente a la firma del presente Contrato. Sobre el saldo del precio antes mencionado se devengarán desde la Fecha de Cierre hasta la fecha del vencimiento del plazo de siete años antes mencionado, intereses compensatorios a la tasa de interés anual de Libor a seis meses más dos puntos porcentuales en términos efectivos. La tasa Libor será la establecida por cable de REUTERS a las 11:00 horas del día correspondiente al inicio del semestre en que debe **EL COMPRADOR** efectuar el pago de los intereses compensatorios pactados. Los intereses se calculan al rebatir y son pagaderos al vencimiento de cada cuota.

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

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

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



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

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

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

- 5.1.3.1. **EL COMPRADOR** se obliga a entregar a **LA VENDEDORA** como condición previa para la celebración y firma del presente Contrato, una Carta-Fianza bancaria solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática en favor de COFIDE , por US\$ 14,172.40 (Catorce Mil Ciento Setentidós y 40/100 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** (o sus accionistas identificándolos expresamente) constituyen en favor de COFIDE **PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA** hasta por la suma de US \$ 251,673.75 (Doscientos Cincuenta y un Mil Seiscientos Setentitres y 75/100 Dólares Americanos) sobre el inmueble de su propiedad ubicado en Calle Conde de la Vega del Ren N° 106 Urbanización Valle Hermoso Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

La descripción de los inmuebles constará en el Anexo No. 5 del presente Contrato (pueden ser uno o varios según la propuesta de **EL COMPRADOR**).

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

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

Como consecuencia de la presente hipoteca, el inmueble se encuentra gravado hasta por US \$ 251,673.75 (Doscientos Cincuenta y un Mil Seiscientos Setentitres y 75/100 Dólares Americanos)

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

Las partes convienen en valorizar el inmueble hipotecado, para el eventual caso de ejecución judicial, en la suma de US \$ 335,565.00 (Trescientos Treinticinco Mil Quinientos Sesenticinco y 00/100 100 Dólares de los Estados Unidos de América).



EL COMPRADOR se obliga a mantener asegurados conveniente y permanentemente durante la vigencia del Contrato, los inmuebles objeto de esta hipoteca en una Compañía de Seguros a satisfacción de COFIDE. La póliza correspondiente deberá contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía y deberán cubrir valores que implican la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura.

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

La carta fianza bancaria antes referida deberá haber sido emitida por alguna de las entidades bancarias indicadas en el Anexo No.7 (a) de LAS BASES.

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

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

5.1.4. **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.

JPB

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

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

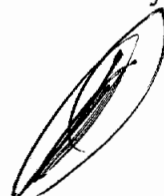
En todo caso, la demora en el pago del saldo del precio por parte de **EL COMPRADOR** constituye incumplimiento y **COFIDE** quedará plenamente facultado a ejecutar la Carta Fianza bancaria conforme a lo indicado en el numeral 5.1.8.

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

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

La transferencia del riesgo de **EL LOTE** se entenderá válidamente producida a **EL COMPRADOR** si habiendo sido notificado éste por el **CEPRI CHAVIMOCHIC** para la entrega no concurre en la fecha y hora señalada o no suscribe el o las actas de entrega respectiva. En este extremo es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 1568 del Código Civil.

- 5.1.8 **Cláusula Penal.** Queda expresamente pactado que en caso **EL COMPRADOR** incumpla en el pago de una o más cuotas del saldo financiado del precio por la presente venta y/o de los intereses



compensatorios estipulados en el numeral 5.1.2, y cualquier otra obligación prevista en el presente Contrato, COFIDE podrá ejecutar las garantías hipotecarias y/o la Carta-Fianza indicada en el numeral 5.1.3.1, bastando para ello un requerimiento efectuado por conducto notarial, expresando simplemente que **EL COMPRADOR** no ha cumplido con las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato, cuyo cumplimiento garantiza la referida Carta-Fianza.

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

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

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

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

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

- 5.1.10 **Aceleración de Plazos.** En caso que ocurra el incumplimiento de dos cuotas consecutivas o tres alternadas, COFIDE podrá dar por vencidos todos los plazos y demandar a **EL COMPRADOR** el pago del íntegro de la suma adeudada, quedando facultado COFIDE a ejecutar todas las garantías constituidas en su favor en virtud del presente Contrato.



SEXTO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA

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

SETIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

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



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

OCTAVO. CARGAS Y GRAVAMENES

- 8.1 **LA VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, **EL LOTE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.
- 8.2 **LA VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar a **EL LOTE** que ha dado en venta a **EL COMPRADOR**. Igualmente, declara **LA VENDEDORA**, también a su leal saber y entender, que no conoce existen hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato que



estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.

- 8.3. **EL COMPRADOR** declara conocer que **EL LOTE**, le ha sido transferido ad-corpus y "en donde está y como está", y que **LA VENDEDORA** no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.
- 8.4. **LA VENDEDORA** declara que toda información relacionada con **EL LOTE** es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y el precio de compra pactado.

NOVENO. DECLARACIONES Y GARANTIAS DEL COMPRADOR

EL COMPRADOR reconoce que celebra el presente Contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan :

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



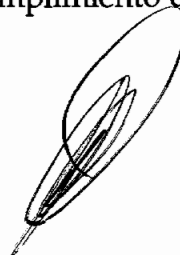
sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.

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

DECIMO .- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA VENDEDORA

LA VENDEDORA declara que :

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



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

DECIMO PRIMERO.-DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

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



- 11.5 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**.
- 11.6 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de **EL LOTE** que el **COMPRADOR** ha adquirido, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.

DECIMO SEGUNDO. - DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA SUJETO ESTE CONTRATO

- 12.1 El presente Contrato deberá ser elevado a escritura pública. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública, siempre serán de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 12.2 A efecto de lograr la inscripción del dominio en favor de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que ha adquirido de acuerdo a la Cláusula Cuarta del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras publicas resultantes. Todos los gastos que ello irrogue, ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.
- 12.3 Además de lo establecido en el punto 12.2 de la presente cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de alguna Minuta o Escritura Pública adicional aclaratoria o de cualquier otra formalidad para lograr perfeccionar la venta de **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido a **LA VENDEDORA**, ésta se obliga a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irrogue será de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

DECIMO TERCERO .- COMPROMISO DE INVERSION

- 13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a efectuar las Inversiones contenidas en su Oferta Económica y cuyo valor asciende a US\$ 71,400.00 (Setenta y un Mil Cuatrocientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) en un plazo no mayor a 2 (dos) años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, de conformidad con lo estipulado en el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES y a la Circular Nro. 2, Tema 2.

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

- 13.4 Si **EL COMPRADOR** completa la inversión solicitada en un plazo menor al estipulado y esta es acreditado por los Auditores de Inversión se dará por cumplido el Compromiso de Inversión.
- 13.5 Si el Monto de Inversión no se ejecutara en los montos, términos y condiciones estipulados en el presente Contrato, **EL COMPRADOR** dispondrá de 30 días calendario para cumplir con el Compromiso de Inversión después de ser notificado 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 ellos 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 **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática con una vigencia de 1 (un) año, renovable equivalente al 50% (Cincuenta) del valor total del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, de acuerdo al numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES. A solicitud de **EL COMPRADOR**, la garantía podrá ser reducida en su monto luego de ejecutado y acreditado 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 **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato. Asimismo, **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o implícitas) que no consten en el presente Contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.
- 14.2 Queda expresamente acordado que el pago del precio de venta, de los intereses moratorios y compensatorios pactados, de las penalidades estipuladas en los numerales 5.1.8 y 13.6 del presente contrato y de todas las obligaciones expresadas en moneda extranjera estipuladas en el presente Contrato, deberán ser pagadas en Dólares de los Estados Unidos de América, de acuerdo al Artículo 1237 del Código Civil del Perú.

DECIMO QUINTO.- INCUMPLIMIENTO

- 15.1 **EL COMPRADOR** renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este Contrato.
- 15.2 En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, **COFIDE** podrá ejecutar la Carta-Fianza y/o las garantías hipotecarias otorgadas a su favor, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 5.1.10 del presente Contrato.



DECIMO SEXTO.- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

- 16.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente Contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente Cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso de que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.
- 16.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.
- 16.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean convenientes y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.
- 16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quien le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 16.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizara en el procedimiento arbitral será el castellano.

DECIMO SETIMO.- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

- 17.1 Anexo No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.
- 17.2 Anexo No. 2: Acta Notarial de la Subasta.
- 17.3 Anexo No. 3 : Cronograma de Pagos.
- 17.4 Anexo No. 4: Carta-Fianza para garantizar el pago del saldo del precio.
- 17.5 Anexo No. 5: Descripción de los Inmuebles Hipotecados.

- 17.6 Anexo No. 6 : Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento de Compromiso de Inversión.
- 17.7 Anexo No. 7 : Rubros a ser tomados en cuenta para la ejecución del Compromiso de Inversión.

DECIMO OCTAVO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

- 18.1 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.
- 18.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el siguiente domicilio :

LA VENDEDORA : Parque Industrial s/n, Trujillo.

EL COMPRADOR : Conde de la Vega del Ren N° 106 Urb. Valle Hermoso distrito de Santiago de Surco - Lima

- 18.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 18.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 18.2 de la presente Cláusula.

DECIMO-NOVENO : CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES

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

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



VIGESIMO: INVALIDEZ PARCIAL

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

VIGESIMO-PRIMERO: GASTOS

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

VIGESIMO-SEGUNDO: LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE

El presente Contrato se registrará 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 cuatro ejemplares, igualmente válidos, el día 15 del mes de Diciembre de mil novecientos noventisiete.

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



LA VENDEDORA



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



EL COMPRADOR

ANEXO NO.1

OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO

Trujillo, _____ de agosto de 1997

Señores
Proyecto Especial Chavimochic
Presente

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

Postor J.K.L. 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° 0.5 A II SECTOR IV

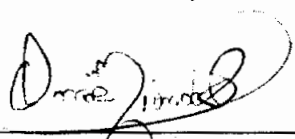
OFERTA ECONÓMICA:

EN LETRAS: Don Cuarenta Cuarenta y Nueve Mil Doscientos Cuarenta y Cinco DOLARES USA

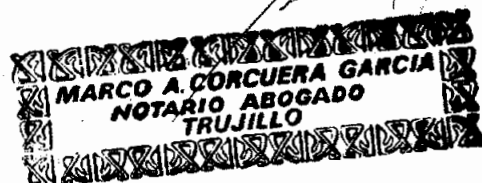
EN NUMEROS: US\$ \$ 248,555 DOLARES USA

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

Atentamente,


Firma del Representante Legal





ANEXO NO. 2

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA

ACTA N° 31
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
LOTE N° 10.5A-II SECTOR N° IV

1342

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 11 :54 horas del día 14 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. Hubert Vergara Díaz, miembro ; 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° 10.5A-II 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

JKL S.A.
AGRICOLA EL TUNAL S.A.
ARTURO JESUS ARIAS VARGAS
ADOLFO CASIS KATTAN
CARLOS SANTA CRUZ BENDEZU
INVERSIONES SANTA AGUSTINA 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.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Osorio J. Miranzen S.

Las ofertas presentadas en orden descendente son como sigue :

<u>Nombre</u>	<u>Oferta Económica</u>
JKL S.A.	US\$ 248,555.00
CARLOS SANTA CRUZ BENDEZU	211,000.00
ARTURO JESUS ARIAS VARGAS	201,050.00
AGRICOLA EL TUNAL S.A.	200,100.00
INVERSIONES SANTA AGUSTINA S.A.	190,000.00
ADOLFO CASIS KATTAN	180,000.00

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a JKL S.A. con la Oferta Económica de US\$ 248,555.00 (Doscientos Cuarentiocho Mil Quinientos Cincuenticinco y 00/100 Dólares Americanos), por corresponder a la Mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

Siendo las 12 :05 p.m. se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante el Notario que da fe.

OSCAR J. MIRANDA S.



ANEXO NO. 3

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

1345

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.
COFIDE

Nombre de la Filial CHAVIMOHIC
 Adjudicatario J.K.L.
 Fecha de Cierre 15/12/97
 N° de lote 10.52-A

Post-it [®] Fax Note	7671	Date	16.12.97	# of pages	04
To	ROXANA NOLI	From	FABIAN TUME		
Co./Dept.	COFIDE - CHAVIMOHIC	Co.	COFIDE		
Phone #		Phone #			
Fax #	221-2435	Fax #	221-5504		

CONDICIONES %
 cuota inicial 25%
 saldo a financiar 75%

Plazo de pago 7 años
 US\$
 Cuota inicial 36.431,00
 Monto financiado 141.724,00

Tasa libor a 180 días 5,98760%
 Tasa efectiva a aplicar 0,26000%
 Formula para tasa efectiva $((1+(Tasa\ libor\ +2\%)/360)^{(360-1)})$
 Cronograma Estimado (*)

N° de Pago	Fecha de Pago	Saldo Inicial	Interés	Saldo Final	Saldo a Pagar
	15-dic-97				141.724,00
1	13-jun-98		5.737,13	5.737,13	141.724,00
2	10-dic-98		5.737,13	5.737,13	141.724,00
3	8-jun-99		5.737,13	5.737,13	141.724,00
4	5-dic-99		5.737,13	5.737,13	141.724,00
5	2-jun-00	14.172,40	5.737,13	19.909,53	127.551,60
6	29-nov-00	14.172,40	5.163,42	19.335,82	113.379,20
7	28-may-01	14.172,40	4.589,71	18.762,11	99.206,80
8	24-nov-01	14.172,40	4.015,99	18.188,39	85.034,40
9	23-may-02	14.172,40	3.442,28	17.614,68	70.862,00
10	19-nov-02	14.172,40	2.868,57	17.040,97	56.689,60
11	18-may-03	14.172,40	2.294,85	16.467,25	42.517,20
12	14-nov-03	14.172,40	1.721,14	15.893,54	28.344,80
13	12-may-04	14.172,40	1.147,43	15.319,83	14.172,40
14	8-nov-04	14.172,40	573,71	14.746,11	0,00

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

ANEXO NO. 4

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 5.1.3.1

Cláusula Quinta del Contrato

1347

 **Bancosur**

San Isidro, 15 de diciembre de 1997
Nro. 313782

Nº 102949

Señores
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Postor : JKL S.A.

Ref. : Subasta Internacional para la Venta de las 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 JKL S.A. con el fin de garantizar el pago del saldo del precio estipulado, los intereses compensatorios y moratorios pactados y todas y cada una de las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Compra Venta del Lote No.10.5 A-II 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 Catorce Mil Ciento Setentidos y 40/100 Dólares Americanos (US\$.14 172,40).

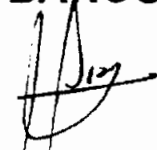
Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día de 15 de diciembre de 1997, mas quince días adicionales; esto es, que vencerá el día 10 de diciembre de 1998. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por seis periodos anuales iguales al de esta fianza, hasta un máximo de 15 días posteriores a la fecha en que deba 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 Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

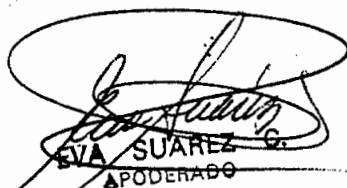
Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa 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,

BANCOSUR



PEDRO ELIAS GARCIA
APODERADO GENERAL AJUNTO



EVA SUAREZ G.
APODERADO
C 119


Bancosur 14,172 US\$ 40

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

LOTE: 10.5A-II Sector 4

1.0	Empresa Adjudicatario	JKL S.A.	
2.0	Predio urbano		
	Propietario	José Edmundo Silva Tejada y Irma Teresa Georgina Paredes de Silva	
	Ubicación	Calle Conde de la Vega del Ren N° 106. Urb. Valle Hermoso Distrito de Santiago de Surco. Provincia y Departamento de Lima.	
	Datos Reg. de Propiedad	s/d Registro de Propiedad Inmueble Lima	
2.1	Terreno	Área m2 692.82	Valor terreno US\$ 222416.00
2.2	Edificación		
	Descripción y Distribución	Casa - Habitación de dos plantas: Consta de los siguientes ambientes: <u>Planta Baja:</u> Ingreso, sala, comedor, estar, costura, cocina, comedor diario, vestíbulo, baño visita, despensa, dormitorio con baño y escalera. Ingreso, cochera, terraza, piscina y jardín (exterior e interior) <u>Planta Alta:</u> Estar, dormitorios (4) baños (3) terraza. Cuartos de servicio con su baño(2) y cuarto lavado y planchado.	
	Especificaciones Técnicas	Cimiento de concreto ciclópeo Muros de ladrillo tarrajado Columnas , vigas y escaleras de concreto armado Techo de aligerado horizontal enlucido Pisos de parquet, terrazo, loseta veneciana. Puerta de madera Ventana de vidrio laminar Instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas	
		Área Techada m2 Planta Baja 266.76 Planta Alta 215.11 Total 481.87	Valor edificación US\$ total 113148.81
2.3	Obras Complementarias (incluido en la edificación)		
	Descripción		
		Valor Obras Complementarias	
3.0	Valor del Predio US\$	335564.81	Fecha de Tasación 23. Set. 1997
4.0	Tasador Dante Echegaray Oblitas	V°B° COFIDE	
5.0	Observación	US\$	
5.1	Valor Comercial del predio	335565.00	
5.2	Valor Máximo de garantía	251673.75	





ANEXO NO. 6

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 13.7

Cláusula Décimo-Tercera del Contrato



San Isidro, 02 de enero de 1998
Nro. 313967

Nº 103278

Señores
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Postor : JKL S.A.

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

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de JKL S.A., con el fin de garantizar el compromiso de Inversión que ha asumido JKL S.A., de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del Lote No.10.5A-II 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 Treinticinco Mil Setecientos y 00/100 Dólares Americanos (US\$.35 700,00).


Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 15 de diciembre de 1997, mas quince días adicionales; esto es, que vencerá el día 30 de diciembre de 1998. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por 1 periodo igual al de esta fianza.

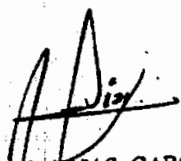
Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones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

Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa 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,

BANCOSUR


EVA SUAREZ
APODERADO
C 119


PEDRO ELIAS GARCIA
APODERADO GENERAL ADJUNTO
B 311

BANCOSUR 35.700 US\$ 0.00

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.	<input checked="" type="checkbox"/> MAESTRA	MN	570-0122037-1-81	
AHORROS	PLAZO	ME		



F. 1-FUEL (F. 100x2) 06-97 enoria s.a.

CODIGO DEL GIRADOR	NRO. DEL CHEQUE	BANCO	#	IMPORTE
0000002122	00013891	BSWOSUR		20,000.00

EFFECTIVO	
CHEQUES	# 20,000.00
CANTIDAD DE CHEQUES 01	
TITULAR: Proy. Especial CHAVIMOCHIC	
DEPOSITANTE: CEPRI - CHAVIMOCHIC	
FECHA:	16/12/97 <i>[Firma]</i>

CLIENTE

1353

Esta papeleta de depósito se rige por las condiciones del reverso

570-0122037-1-81 OP. 0104623 193-8CCE-I-U14773 16/12/97

EFE US\$ *****0.00 CHQ US\$*****20000.00 *001*

ABON US\$ *****20000.00 INADE CHAVIMOCHIC

DEPOSITO EN CTA.:		MONEDA	CODIGO DE CUENTA	
CTE.	<input checked="" type="checkbox"/> MAESTRA	MN	570-0122037-1-81	
AHORROS	PLAZO	ME		



F. 1-FUEL (F. 100x2) 06-97 enoria s.a.

CODIGO DEL GIRADOR	NRO. DEL CHEQUE	BANCO	#	IMPORTE
0000002122	0001758	BSWOSUR		15,431.00

EFFECTIVO	
CHEQUES	# 15,431.00
CANTIDAD DE CHEQUES 01	
TITULAR: Proy. Especial CHAVIMOCHIC	
DEPOSITANTE: CEPRI - CHAVIMOCHIC	
FECHA:	18/12/97 <i>[Firma]</i>

CLIENTE

Esta papeleta de depósito se rige por las condiciones del reverso

OFICINA SAN ISIDRO
 18 DEC 1997
 18 DEC 1997