

REPUBLICA DEL PERU

CEPRI CHAVIMOCHIC

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en CHAVIMOCHIC

CONTRATO DE COMPRA-VENTA

SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE LOTES DE TIERRA
DEL PROYECTO CHAVIMOCHIC

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en seis (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por su Director Ejecutivo don Hubert Arnaldo Vergara Díaz, con L.E. No. 10492460, conforme a la Resolución Suprema No. 469-97-PRES, con domicilio para los efectos de este Contrato en Parque Industrial s/n, Distrito de Trujillo, Provincia y Departamento de La Libertad; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR AGRICOLA EL TUNAL S.A.** con RUC No. 33163339 debidamente representado por don Ricardo Sarmiento Pezo, con L.E Nro. 07743708 conforme aparece de la escritura pública de otorgamiento de poderes de fecha 16 de junio de 1997, extendida ante el Notario Público de Lima doctor Julio Antonio del Pozo Valdez, e inscrita en la ficha 133161 del Registro Mercantil de Lima, con domicilio para los efectos de este Contrato en Jr. Los Titanes 236, distrito de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima; de conformidad con los siguientes términos y condiciones :

AGRI.
LA
EL TUNAL S.A.**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

AGR. LA
EL TUNAL (S.A.)



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.

AGRICOLA
EL TUNAL S.A.

- 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, son aquellos lotes de terreno independizado denominado **LOS LOTES** Lote a) 10.6-V y Lote b) 10.4 A-I, perteneciente al denominado Sector IV del **PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC** localizado en la Región La Libertad, Departamento de La Libertad, Provincia de Trujillo, Distrito de Virú, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituyen unidades inmobiliarias independientes que corren inscritas en las fichas: a) 19881 PR y b) 19856 PR respectivamente, del Registro de la Propiedad Inmueble de La Libertad.

Los inmuebles objeto del presente Contrato, tiene un área bruta total de: Lote a) 51.39 has. y Lote b) 85.09 has. y sus linderos y medidas perimétricas son :

a) Lote 10.6-V

Norte: Con el camino de servicio del sub-lateral 10.6 en una línea recta con longitud 405.763 metros lineales.

Sur: Con la quebrada Honda en una línea quebrada de 02 tramos con una longitud de 474.045 metros lineales.

Este: Con lote 10.6-III en una línea recta de 1,182.558 metros lineales.

Oeste: Con el lote 10.6-VII en una línea recta de 1,346.360 metros lineales.

b) Lote 10.4 A-1

Norte: Camino de servicio del canal lateral 10 y una línea quebrada de 12 tramos con una longitud 964.651 metros lineales.

Sur: Con el Lote 10.4 A-IV en una línea recta con una longitud de 951.689 metros lineales.

Este: Con el camino de servicio del sublateral 10.4 A, en una línea recta de 973,937 metros lineales.

Oeste: Con el Lote 10.5-I en una línea recta de 912.640 metros lineales.

- 3.2 Los inmuebles objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **LOS LOTES** se venden y transfieren con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres,

AGRICOLA
EL TUNAJI S.A.



derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.

- 3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **LOS LOTES** les serán transferidos "donde están y como están", 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 LOTES** que aparece en las Actas Notariales de la Subasta cuyas copias certificadas son parte integrante del presente Contrato como Anexo No. 2. La Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** en virtud a sus Ofertas Económicas que también son 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 **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: Lote a) US\$ 175,857.00 (Ciento setentacinco mil ochocientos cincuentisiete y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) y Lote b) US\$ 90,440.00 (Noventa mil cuatrocientos cuarenta 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 total de compra a que se refiere el punto 5.1.1 de la presente Cláusula deberá ser pagado por **EL COMPRADOR** en la Fecha de Cierre, en su totalidad y al contado. El pago se efectúa mediante Cheques de Gerencia No. a) 00000245 1, por un monto de US\$43,440.00 (Cuarenta y tres mil cuatrocientos cuarenta 00/100 Dólares Americanos); b) 00000024 0, por un monto de US\$63,000.00 (Sesenta y tres mil 00/100 Dólares Americanos); c) 00000025 7, por un monto de US\$47,000.00 (Cuarenta y siete mil 00/100 Dólares Americanos); d) 00269505 4, por un monto de US\$82,857.00 (Ochenta y dos mil ochocientos cincuenta y siete y 00/100 Dólares Americanos); e) 00002414 1 por un monto de US\$30,000.00 (Treinta mil 00/100 Dólares Americanos); expedido por los Bancos a) Continental, b) Continental, c) Continental, d) Wiese, e) Citibank, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, el mismo que se entrega y que producirá los efectos de la cancelación del precio de compra a la firma de la presente Minuta. Están prohibidos los pagos parciales. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

AGRICOLA
EL TUNALI S. A.



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

- 5.1.4 **Entrega de LOS LOTES.** LOS LOTES que el **COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, les serán entregados en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el CEPRI, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público, Juez de Paz o autoridad policial, a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR**, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.
- 5.1.5 **Precio del Agua.** Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC a **EL COMPRADOR** para irrigar **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.

SEXTO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA

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

SETIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

- 7.1 Son obligaciones del **COMPRADOR** las siguientes:
- 7.1.1 Pagar el total del precio a su cargo, conforme a lo establecido en las cláusulas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3.

- 7.1.2 Entregar en la fecha de cierre la Carta-Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.
- 7.1.3 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad agropecuaria y/o agroindustrial que va a desarrollar en relación a **LOS LOTES** que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.
- 7.1.4 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.
- 7.1.5 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.
- 7.1.6 Recibir de **LA VENDEDORA** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
- 7.1.7 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.

OCTAVO. CARGAS Y GRAVAMENES

- 8.1 **LA VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, **LOS LOTES** se encuentran libres 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 ordenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **LOS LOTES** que son objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala

AGRICOLA
EL TUNAJE S. A.



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 LOTES**, le han sido transferidos ad-corporis y "en donde están y como están", 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 y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. El **COMPRADOR** reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran, existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **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

AGRI...
EL TUNAL S.A.



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 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.

AGRICOLA
EL TUNAL S. A.



- 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 ha transferido a **EL COMPRADOR**.
- 10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia, disposición solidaria, que afecte la libre transmisión de **LOS LOTES** 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 **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 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 **LOS LOTES**, la adquisición que ha efectuado, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula anterior.

AGRA. LA
EL PUNAL S.A.

- 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 ha adquirido de acuerdo a la Cláusula Cuarta del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello 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 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: Lote a) US\$ 34,643.00 (Treinticuatro mil seiscientos cuarentitres y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) y Lote b) US\$ 59,560.00 (Cincuentinueve mil quinientos sesenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) en un plazo no mayor a 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 Nº 2; Tema 2.

Se considera Inversión aquellas detalladas en el Anexo 4 del presente Contrato.

El Compromiso de Inversión deberá ejecutarse en las áreas de terreno comprendidas dentro de **LOS LOTES** que son 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.

AGRICOLA
EL TUNAL S. A.



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

Las partes reconocen que **EL COMPRADOR** mantiene registros para fines contables y tributarios y que los Auditores de Inversión no deberán considerar ninguna posición adoptada por **EL COMPRADOR** para tal fin y sólo deberán considerar los criterios de elegibilidad establecidos en el

numeral 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera, en conexión con su revisión del registro de Inversiones que mantenga **EL COMPRADOR**.

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

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

13.4 Si **EL COMPRADOR** completa la inversión solicitada en un plazo menor al estipulado y éste es acreditado por los Auditores de Inversión se dará por cumplido el Compromiso de Inversión.

13.5 Si el Monto de Inversión no se ejecutara en los montos, términos y condiciones estipulados en el presente Contrato, **EL COMPRADOR** dispondrá de 30 días calendario, después de ser notificado vía notarial por parte de los Auditores de Inversión o por **LA VENDEDORA**, para cumplir con el Compromiso de Inversión asumido en el presente Contrato. **LA VENDEDORA** o quien lo sustituya, de ser el caso, darán por regularizadas las Inversiones en el período dado, cuando **EL COMPRADOR** le entregue, dentro de los 30 días calendario antes mencionado, un certificado de los Auditores de Inversión que corrobore que se han dispuesto los fondos, que éstos han sido aplicados a realizar las Inversiones y que estas últimas realmente se han ejecutado de acuerdo a los términos y montos acordados.

13.6 **CLAUSULA PENAL.-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en el acápite 13.5, **LA VENDEDORA** o quien lo sustituya de ser el caso, podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el acápite 13.7, en cuyo caso la ejecución operara en forma automática mediante carta notarial. **LA VENDEDORA** tendrá expedito el derecho a exigir una indemnización por el pago de la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de **EL COMPRADOR**.

13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato en garantía del fiel cumplimiento de la totalidad del Compromiso de Inversión por **LOS LOTES** que son objeto del presente Contrato, dos Cartas Fianzas bancarias, solidarias, irrevocables, incondicionadas y de realización automática con una vigencia de un año, renovable equivalente al 50%

AGRICOLA
EL TUNAL S.A.

(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 Auditor de Inversión el primer cincuenta por ciento del monto de la Inversión previa autorización por escrito de **EL VENDEDOR**. La reducción de la fianza será proporcional a la ejecución del cincuenta por ciento restante del Compromiso de Inversión.

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.

DECIMO QUINTO .- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

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

AGRICOLA
EL TUNALI S.A.

noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.

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

DECIMO SEXTO.- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

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

DECIMO SETIMO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

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

LA VENDEDORA : Av. Parque Industrial s/n, Trujillo

EL COMPRADOR : Jr. Los Titanes 236, Chorrillos

- 17.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.

17.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 17.2 de la presente Cláusula.

DECIMO-OCTAVO: CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES

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

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

DECIMO-NOVENO: INVALIDEZ PARCIAL

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

VIGESIMO: GASTOS

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

VIGESIMO - PRIMERO: LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE

El presente Contrato se 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 Quinta.

AGRA
EL TONAL S.A.



Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día 23 del mes de SETIEMBRE 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



AGRICOLA
EL TUNAL S. A.

EL COMPRADOR



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

ANEXO NO.1

OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO



Lima de de 1997.

**SEÑORES
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
PRESENTE.-**

**REF: SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL
PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DE
CHAVIMOCHIC**

POSTOR : **AGRICOLA EL TUNAL S.A.**

De nuestra consideración:

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

LOTE NO. 10.4A I · SECTOR IV

OFERTA ECONOMICA:

EN LETRAS: CIENTO CINCUENTA MIL
DOLARES AMERICANOS.

EN NUMEROS: USD 150,000 DOLARES USA.

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

AGRICOLA
EL TUNAL S.A.

Atentamente,

AGRICOLA





Lima 13 de 8 de 1997.

**SEÑORES
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
PRESENTE.-**

**REF: SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL
PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DE
CHAVIMOCHIC**

POSTOR : **AGRICOLA EL TUNAL S.A.**

De nuestra consideración:

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

LOTE NO. 10.6 VI · SECTOR IV

OFERTA ECONOMICA:

EN LETRAS: DOCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS
DOLARES AMERICANOS.

EN NUMEROS: USD 210,500 DOLARES USA.

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

AGRICOLA
EL TUNAL S.A.

Atentamente,

MARCO A. CORCUERA GARCIA
NOTARIO ABOGADO
TRUJILLO

ANEXO NO. 2

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA

ACTA N° 35
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
LOTE N° 10.4A-I SECTOR N° IV

Continuando con la Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, conforme a lo establecido en las Bases y a los avisos publicados, siendo las 12:46 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° 10.4A-I 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

AGRICOLA EL TUNAL S.A.

La Comisión, previa verificación determinó que todos los postores se encontraban hábiles, procediendo el Notario a aperturar los sobres. Firmó y selló las Ofertas Económicas y procedió a entregar al Presidente para la lectura de las ofertas presentadas.

Las ofertas presentadas en orden descendente son como sigue :

Nombre

Oferta Económica

AGRICOLA EL TUNAL S.A.

US\$ 150,000.00

Handwritten signature

(Handwritten mark)

Handwritten signature

Handwritten signature

AGRICOLA
 EL TUNAL S.A.

Handwritten signature

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a **AGRICOLA EL TUNAL S.A.** con la **Oferta Económica de US\$ 150,000.00** (Ciento Cincuenta Mil y 00/100 Dólares Americanos), por corresponder a la Mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

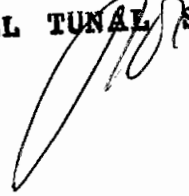
Siendo las 12 :56 p.m. se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante el Notario que da fe.



RICARDO SARMIENTO PEZO



AGRICOLA
EL TUNAL S.A.



MARCO A. CORCUERA GARCIA
NOTARIO ABOGADO
TRUJILLO

ACTA N° 14
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
LOTE N° 10.6-V 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 01:17 Pm. horas del día 13 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° 10.6-V 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

INVERSIONES JORDIE S.A.
FRUTICOLA DEL PERU S.A.
JUAN ALEJANDRO LEON PARRA
CARLOS SANTA CRUZ BENDEZU
FORTUNATO MARQUEZ LOSTAUNAU
INVERSIONES SANTA AGUSTINA S.A.
AGRICOLA EL TUNAL S.A.
ADOLFO CASIS KATTAN
AUGUSTO MARQUINA PISCONTE
LINO VALERO MONTECINOS
CESAR ZACARIAS MAMANI CANSINO
CULTIVOS INTERNACIONALES 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.

AGRICOLA
EL TUNAL S.A.

MARCO A. CORCUERA GARCIA
NOTARIO ABOGADO
TRUJILLO


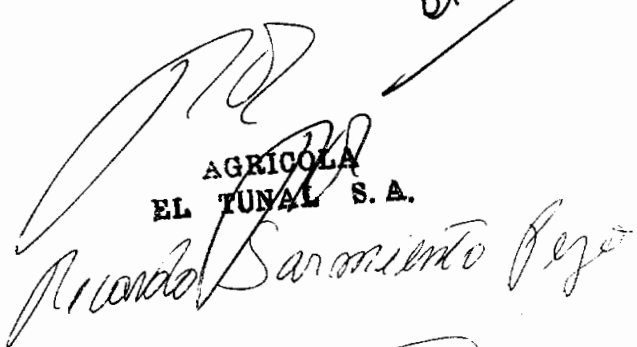
Las ofertas presentadas en orden descendente son como sigue :

<u>Nombre</u>	<u>Oferta Económica</u>
AGRICOLA EL TUNAL S.A.	US\$ 210,500.00
CARLOS SANTA CRUZ	201,500.00
INVERSIONES JORDIE S.A.	191,115.00
CULTIVOS INTERNACIONALES S.A.	190,536.00
AUGUSTO MARQUINA PISCONTE	178,000.00
JUAN ALEJANDRO LEON PARRA	171,600.00
ADOLFO CASIS KATTAN	155,100.00
FRUTICOLA DEL PERU S.A.	154,700.00
FORTUNATO MARQUEZ LOSTAUNAU	153,000.00
INVERSIONES SANTA AGUSTINA S.A.	150,000.00
CESAR ZACARIAS MAMANI C	133,001.00
LINO VALERO MONTECINOS	125,000.00



La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a **AGRICOLA EL TUNAL S.A.** con la **Oferta Económica de US\$ 210.500.00** (Doscientos Diez Mil Quinientos y 00/100 Dólares Americanos), por corresponder a la Mayor Oferta Económica.


Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

Siendo las 01 :35 Pm.. se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante el Notario que da fe.

 AGRICOLA
 EL TUNAL S. A.



ANEXO NO. 3

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 13.7

Cláusula Décimo-Tercera del Contrato



AGRICOLA
EL TUNAL S. A.



FIANZAS

OFICINA PRINCIPAL
Av. República de Panamá 3055
SAN ISIDRO, LIMA - PERU

Fianza emitida por orden y cuenta
AGRICOLA EL TUNAL S.A.
Presente.-

San Isidro, 18 de Setiembre de 1997

Carta Fianza Nro. : 73072
Vence el : 03 de Octubre de 1998

Señores
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Presente.-

Postor: AGRICOLA EL TUNAL 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 AGRICOLA EL TUNAL S.A. con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión que ha asumido El Adjudicatario, de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del Lote Nro. 10.4AI Sector IV, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática; carece del beneficio de excusión, y se extiende hasta por el monto de VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y 00/100 DOLARES AMERICANOS (US\$29780,00).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día de 18 de Setiembre de 1997, más quince días adicionales; esto es, que vencerá el día de 03 de Octubre de 1998. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por 1 período(s) igual(es) 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 la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

BANCO CONTINENTAL

p.p.

/apl.

SERIE: H

Nº 113470


ROSALIO CAMACHO
Aprobado


NANCY HUNG DE ALBORNOZ
Sub-Gerente

RUC 10013020

CARECE DE VALOR SI NO CUENTA CON EL SELLO
DE AGUA Y PROTECTOGRAFO DEL BANCO

**AGRICOLA
EL TUNAL S.A.**




FIANZAS
 OFICINA PRINCIPAL
 Av. República de Panamá 3055
 SAN ISIDRO, LIMA - PERU

Fianza emitida por orden y cuenta
 AGRICOLA EL TUNAL S.A.
 Presente.-

San Isidro, 18 de Setiembre de 1997

Carta Fianza Nro. : 73070
 Vence el : 03 de Octubre de 1998

Señores
 PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
 Presente.-

Postor: AGRICOLA EL TUNAL 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 AGRICOLA EL TUNAL S.A. con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión que ha asumido El Adjudicatario, de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del Lote Nro. 10.6V Sector IV, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática; carece del beneficio de excusión, y se extiende hasta por el monto de DIECISIETE MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO Y 50/100 DOLARES AMERICANOS (US\$17321,50).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día de 18 de Setiembre de 1997, más quince días adicionales; esto es, que vencerá el día de 03 de Octubre de 1998. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por 1 período(s) igual(es) 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 la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

BANCO CONTINENTAL

p.p.

/apl.

NANCY HUNG DE ALBORNOZ
 Sub-Gerente

SERIE: H N° 113469

RUC 10013020

CARECE DE VALOR SI NO CUENTA CON EL SELLO
 DE AGUA Y PROTECTOGRAFO DEL BANCO

AGRICOLA
 EL TUNAL S.A.

ANEXO No. 4

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


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

COMPROMISO DE INVERSIÓN:

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



AGRICOLA
EL TUNAL S. A.



DEPOSITO EN:		MONEDA		CODIGO DE CUENTA	
CTA. CTE.	CTA. DE AHORRO	MN	ME	570-122037-1-81	
CODIGO DEL GIRADOR		NRO. DEL CHEQUE	BANCO	IMPORTE	
0900000024		00000245	CONTINENTAL	43,440.00	

EFFECTIVO	
CHEQUES	43,440.00
CANTIDAD DE CHEQUES 01	
TITULAR: Proyecto Especial CHAVIMOCHI	
DEPOSITANTE: CERU - CHAVIMOCHI	
FECHA: 23/09/97	

Esta papeleta de depósito se rige por las condiciones del reverso

570-122037-1-81 OP.055935 193-BAHE *570* INADE CHAVIMOCHI
 EFE US*****0.00 CHQ *001* US****43,440.00 23-09-1997

DEPOSITO EN:		MONEDA		CODIGO DE CUENTA	
CTA. CTE.	CTA. DE AHORRO	MN	ME	570-122037-1-81	
CODIGO DEL GIRADOR		NRO. DEL CHEQUE	BANCO	IMPORTE	
0000009640		00269505	WIESE	82,857.00	

EFFECTIVO	
CHEQUES	82,857.00
CANTIDAD DE CHEQUES 01	
TITULAR: Proyecto Especial CHAVIMOCHI	
DEPOSITANTE: CERU - CHAVIMOCHI	
FECHA: 23/09/97	

Esta papeleta de depósito se rige por las condiciones del reverso

570-122037-1-81 OP.056074 193-BAHE *570* INADE CHAVIMOCHI
 EFE US*****0.00 CHQ *001* US****82,857.00 23-09-1997

DEPOSITO EN:		MONEDA		CODIGO DE CUENTA	
CTA. CTE.	CTA. DE AHORRO	MN	ME	570-122037-1-81	
CODIGO DEL GIRADOR		NRO. DEL CHEQUE	BANCO	IMPORTE	
0900000038		00000025	CONTINENTAL	47,000.00	

EFFECTIVO	
CHEQUES	47,000.00
CANTIDAD DE CHEQUES 01	
TITULAR: Proyecto Especial CHAVIMOCHI	
DEPOSITANTE: CERU - CHAVIMOCHI	
FECHA: 23/09/97	

Esta papeleta de depósito se rige por las condiciones del reverso

570-122037-1-81 OP.055874 193-BAHE *570* INADE CHAVIMOCHI
 EFE US*****0.00 CHQ *001* US****47,000.00 23-09-1997

DEPOSITO EN:		MONEDA		CODIGO DE CUENTA	
CTA. CTE.	CTA. DE AHORRO	MN	ME	570-122037-1-81	
CODIGO DEL GIRADOR		NRO. DEL CHEQUE	BANCO	IMPORTE	
0900000038		00000024	CONTINENTAL	63,000.00	

EFFECTIVO	
CHEQUES	63,000.00
CANTIDAD DE CHEQUES 01	
TITULAR: Proyecto Especial CHAVIMOCHI	
DEPOSITANTE: CERU - CHAVIMOCHI	
FECHA: 23/09/97	

Esta papeleta de depósito se rige por las condiciones del reverso

570-122037-1-81 OP.055986-193-BAHE *570* INADE CHAVIMOCHI
 EFE US*****0.00 CHQ *001* US****63,000.00 23-09-1997

DEPOSITO EN:		MONEDA		CODIGO DE CUENTA	
CTA. CTE.	CTA. DE AHORRO	MN	ME	570-122037-1-81	
CODIGO DEL GIRADOR		NRO. DEL CHEQUE	BANCO	IMPORTE	
9210610011		00002414	CITIBANK	30,000.00	

EFFECTIVO	
CHEQUES	30,000.00
CANTIDAD DE CHEQUES 01	
TITULAR: Proyecto Especial CHAVIMOCHI	
DEPOSITANTE: CERU - CHAVIMOCHI	
FECHA: 23/09/97	

Esta papeleta de depósito se rige por las condiciones del reverso

570-122037-1-81 OP.056107 193-BAHE *570* INADE CHAVIMOCHI
 EFE US*****0.00 CHQ *001* US****30,000.00 23-09-1997

AGRICOLA
 EL TUNALI S.A.

Lima 05 de Julio de 1997.

ORIGINAL


SEÑORES

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

Por medio de la presente, yo RICARDO SARMIENTO PEZO, con L.E. 07743708, en mi calidad de Representante Legal de AGRICOLA EL TUNAL S.A. "AGROTUNA 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 las personas antes referidas no 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.



LIC. RICARDO SARMIENTO PEZO
L.E. 07743708.

AGRICOLA
EL TUNAL S. A.

