

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 y Departamento de La Libertad; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** a don Gilberto Marquina Ciuffardi con L.E. No. 10490653, domicilio para los efectos de este Contrato en Los Ficus 128, Camacho, Distrito de La Molina , Provincia y Departamento de Lima; de conformidad con los siguientes términos y condiciones :

LOTE :
10.7 - VI
SECTOR IV

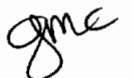
PRIMERO .- ANTECEDENTES

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



JMC

- 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 2° del Decreto Legislativo No. 674.
- 1.6 Mediante Resolución Suprema No. 391-95-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 1° 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.



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\$ 195,053.00** (Ciento noventicinco mil cincuentitres y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

gme

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

TERCERO .- DEL LOTE OBJETO DE LA SUBASTA.

- 3.1 El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es aquel lote de terreno independizado denominado **EL LOTE 10.7-VI** perteneciente al denominado Sector IV del **PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC** localizado en la Región La Libertad, Departamento de La Libertad, Provincia de Trujillo, Distrito de Salaverry, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en la Oficina Registral Regional de La Libertad en la Ficha Nro. 19898 PR.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene una área bruta total de 57.38 Ha. y sus linderos y medidas perimétricas son :

Norte: Con el camino de servicio del Sublateral 10.7 en una línea recta de longitud 581.743 metros lineales.

Sur: Con la Quebrada Río Seco (margen derecha) en una línea quebrada de 2 tramos con una longitud de 659.725 metros lineales.

Este: Con la Carretera Panamericana en una línea recta de 889.991 metros lineales.

Oeste: Con el lote 10.7-VIII en una línea recta 1,139.930 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



gmc

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\$ 39,010.60 Treintinueve Mil Diez y 60/100 Dólares de los Estados Unidos de América), será pagada como cuota inicial por **EL COMPRADOR** en la Fecha de Cierre. El pago de la cuota inicial será efectuado mediante cheque de gerencia No. 00431703 expedido por el Banco de Crédito, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, el mismo que se entrega bajo Fe Notarial y 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\$ 156,042.40 (Ciento Cincuentiséis Mil Cuarentidós y 40/100 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\$ 31,480.50 (Treinta y un Mil cuatrocientos ochenta y 50/100 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

gmc

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 constituye en favor de COFIDE primera y preferente hipoteca sobre las acciones y derechos que a continuación se detallan:

a) el 33.33% (Treintitres punto Treintitres por ciento) de acciones y derechos sobre el inmueble ubicado en la esquina Av. Arequipa n° 4105 y Sevilla n° 110 del Distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, se hipoteca hasta por US\$ 72,114.38 (Setentidos mil ciento catorce y 38/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica). El inmueble se encuentra inscrito en el tomo 765, fojas 335, as. 2, del registro de la propiedad inmueble de lima.

b) el 33.33% (Treintitres punto Treintitres por ciento) de acciones y derechos sobre el inmueble ubicado en la Av. las Gaviotas mza. i lote 2 parcelación la campiña, Distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, se hipoteca hasta por US\$ 34,942.88 (Treinticuatro mil novecientos cuarentidos y 88/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica). El inmueble se encuentra inscrito en el tomo 1660, fojas 105, as. 1, del registro de la propiedad inmueble de lima.

c) el 33.33% (Treintitres punto Treintitres por ciento) de acciones y derechos sobre el inmueble ubicado en la esquina de la Av. el sol y Av. las Gaviotas mza. i lote 1 parcelación la campiña, distrito de chorrillos, provincia y departamento de Lima, se hipoteca hasta por US\$ 40,911.00 (Cuarenta mil novecientos once y 00/100 dólares de los Estados Unidos de norteamérica). el inmueble se encuentra inscrito en la ficha 313146 del registro de la propiedad inmueble de lima.

la descripción de los inmuebles constan en el anexo n° 5 del presente contrato.....

EL COMPRADOR declara que las acciones y derechos cedidos en hipoteca se encuentra 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 las acciones y derechos acotadas respecto de los inmuebles hipotecados tienen una antigüedad mayor a dos años.

Como consecuencia de la presente hipoteca, las acciones y derechos respecto de los inmuebles antes detallados se encuentran gravados de la siguiente manera:

el inmueble del item a) hasta por: US\$ 72,114.38 (Setentidos mil ciento catorce y 38/100 dólares de los Estados Unidos de norteamérica);

el inmueble del item b) hasta por: US\$ 34,942.88 (treinticuatro mil novecientos cuarentidos y 88/100 dolares de los estados unidos de norteamérica);

el inmueble del item c) hasta por: US\$ 40,911.00 (cuarenta mil novecientos once y 00/100 dolares de los estados unidos de norteamerica).....
 las hipotecas sobre las acciones y derechos 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 corresponda, incluyendo el importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación.....

las partes convienen en valorizar las acciones y derechos para el eventual caso de ejecución judicial, segun el siguiente detalle: del inmueble del item a) hasta por: US\$ 96,142.88 (Noventiseis mil ciento cuarentidos y 88/100 dólares de los estados unidos de norteamérica); del inmueble del item b) hasta por: US\$ 46,585.84 (Cuarentiseis mil quinientos ochenticinco y 84/100 dólares de los estados unidos de norteamerica); del inmueble del item c) hasta por: US\$ 54,542.54 (cincuenticuatro mil quinientos cuarentidos y 54/100 dólares de los Estados Unidos de norteamerica).

EL COMPRADOR (y/o los propietarios del inmueble hipotecado) se obliga a mantener asegurado conveniente y permanentemente durante la vigencia del Contrato, el inmueble objeto de esta hipoteca en una Compañía de Seguros a satisfacción de COFIDE. La póliza correspondiente deberá contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización del bien otorgado en garantía y deberán cubrir valores que implican la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura.

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

La carta fianza bancaria antes referida deberá haber sido emitida por alguna de las entidades bancarias indicadas en el anexo N° 7 (a) de las bases.

La reducción de la garantía hipotecaria se hará en función de la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de las garantías

gmc

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.

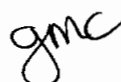
5.1.5 **Intereses Moratorios** : Queda expresamente pactado que cualquier demora en que incurra **EL COMPRADOR** en el pago del saldo del precio de venta, devengará adicionalmente al interés compensatorio establecido en el párrafo anterior, un interés moratorio, el cual será equivalente al 20% de la 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

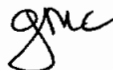


- 8.1 **LA VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, **EL LOTE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda 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 existan hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.
- 8.3. **EL COMPRADOR** declara conocer que **EL LOTE**, le ha sido transferido ad-corpus y "en donde está y como está", y que **LA VENDEDORA** no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.
- 8.4. **LA VENDEDORA** declara que toda información relacionada con **EL LOTE** es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y el precio de compra pactado.

NOVENO. DECLARACIONES Y GARANTIAS DEL COMPRADOR

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

- 9.1 Que acepta todos los términos y condiciones de las Bases para la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, las circulares expedidas por el CEPRI y la resolución de Adjudicación de la Buena Pro por parte del CEPRI en favor de **EL COMPRADOR**.
- 9.2. Que la compra de **EL LOTE** es una decisión libre de toda influencia de **EL COMPRADOR**.
- 9.3 **EL COMPRADOR** declara y garantiza a **LA VENDEDORA** que es responsable de todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.



- 9.4. **EL COMPRADOR** reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **EL LOTE** que está adquiriendo.
- 9.5 De ser el caso, **EL COMPRADOR** garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.
- 9.6 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.
- 9.7 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.
- 9.8 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.
- 9.9 **EL COMPRADOR** se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo le serán legalmente exigibles.
- 9.10 **EL COMPRADOR** asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta cláusula.

DECIMO .- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA VENDEDORA



LA VENDEDORA declara que :

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



gme

- 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 irroque, ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.
- 12.3 Además de lo establecido en el punto 12.2 de la presente cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de alguna Minuta o Escritura Pública adicional aclaratoria o de cualquier otra formalidad para lograr perfeccionar la venta de **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido a **LA VENDEDORA**, ésta se obliga a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irroque será de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.



gme

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\$ 37,947.00 (Treintisiete mil novecientos cuarentisiete 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 los 30 días calendarios antes mencionados, que las Inversiones se han ejecutado de acuerdo a los términos y montos acordados.

- 13.6 **CLAUSULA PENAL .-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en el acápite 13.5, **LA VENDEDORA** o quien lo



jme

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.



gme

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 : Calle Los Ficus N° 128 Camacho

- 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 28 del mes de Noviembre de mil novecientos noventisiete.



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



LA VENDEDORA

Gilberto Marquina

EL COMPRADOR

ANEXO NO. 1

OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO

gme

Trujillo, 19 de agosto de 1997

3

Señores
Proyecto Especial Chavimochic
Presente

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

Postor Gilberto Marquina Ciuffardi ✓

De nuestra consideración:

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

LOTE N° 10.7-VI SECTOR IV ✓

OFERTA ECONÓMICA:

EN LETRAS: DOS CIENTOS TREINTA Y TRES MIL y $\frac{00}{100}$ DOLARES USA ✓

EN NUMEROS: US\$ 233,000 ✓ DOLARES USA

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

Atentamente,



Gilberto Marquina
Firma del Representante Legal

gme

ANEXO NO.2

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA

gme

ACTA N° 61
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
LOTE N° 10.7-VI SECTOR N° IV

Continuando con la Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, conforme a lo establecido en las Bases y a los avisos publicados, siendo las 9.44 horas del diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y siete y encontrándose presentes los miembros de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro de los Lotes a Subastarse de la Etapa I del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, Señores Dr. Augusto Millones Santa Gadea, Presidente ; Ing. Luis Dibós Vargas Prada, Primer Vice-Presidente ; Rafael Com Liu, Segundo Vice-Presidente ; Ing. Arturo Woodman Pollit, miembro ; Ing. Hubert Vergara Díaz, miembro e Ing. Alejandro Seminario Duany, miembro, así como el Notario de la Provincia de Trujillo Dra. Lina Amayo Martínez, postores y público en general ; el Presidente anunció la subasta del Lote N° 10.7-VI del Sector N° IV.

Acto seguido procedió a otorgar 10 minutos a los postores para la presentación de sus Ofertas Económicas, invitándolos a depositar sus Sobres N° 2 en el ánfora especialmente acondicionada para ello.

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

Nombre

gme
SERGELCO S.R.L.
AGRICOLA BPM S.A.
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI

La Comisión, previa verificación determinó que todos los postores se encontraban hábiles, la Notario abrió los Sobres, firmó y selló las Ofertas Económicas y procedió a entregar al Presidente para la lectura de las ofertas presentadas.








gme

Las ofertas presentadas en orden descendente son como sigue :

<u>Nombre</u>	<u>Oferta Económica</u>
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI	US \$ 233,000
SERGELCO S.R.L.	145,000
AGRICOLA BPM S.A.	136,000

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro al Sr. GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI con la Oferta Económica de US \$ 233,000.00 (Doscientos Treinta y Tres Mil y 00/100 Dólares Americanos) por corresponder a la mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna

Siendo las 09.56 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante la Notario que da fe.

Gilberto MARQUINA CIUFFARDI

Gilberto Marquina
LE 10490653

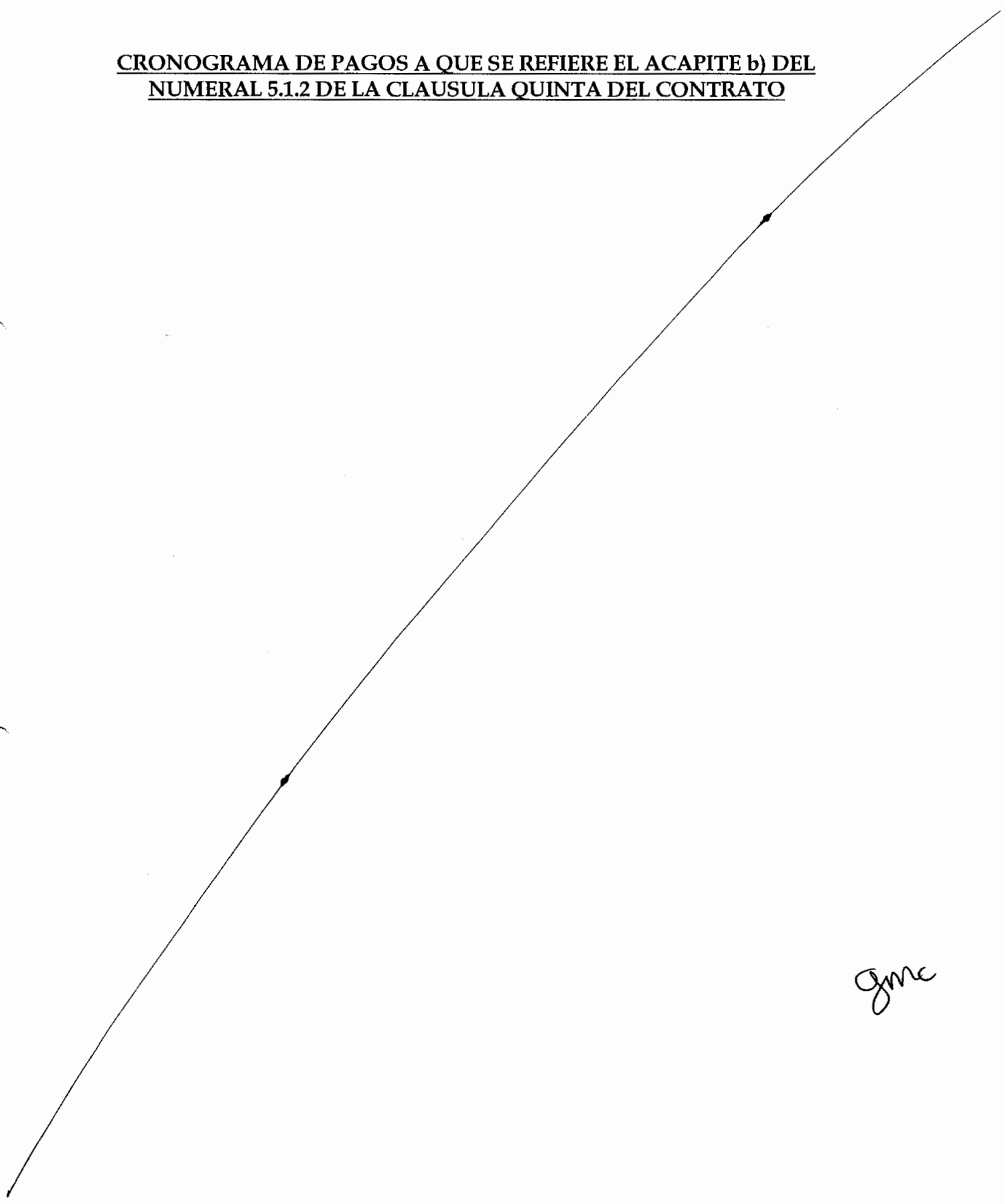




gme

ANEXO NO. 3

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



Jmc

Nombre de la Filial **CHAVIMOCHIC**
 Adjudicatario **GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI**
 Fecha de Cierre **28/11/97**

Nº. de lote **10.7-VI**

①

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

Plazo de pago **7 años**
US\$

Cuota inicial **39.010,60**
 Monto financiado **156.042,40**

Tasa libor a 180 días **5,90625%**
 Tasa efectiva a aplicar **8,22626%**
 Formula para tasa efectiva $((1+(Tasa\ libor\ +2\%)/360)^{(360-1)})$

Cronograma Estimado (*)

Nº de cuotas	fechas de vencimiento	Amortización de capital	Intereses compensat.	total cuota	saldo de capital
	28-nov-97				156.042,40
1	27-may-98		6.291,39	6.291,39	156.042,40
2	23-nov-98		6.291,39	6.291,39	156.042,40
3	22-may-99		6.291,39	6.291,39	156.042,40
4	18-nov-99		6.291,39	6.291,39	156.042,40
5	16-may-00	15.604,24	6.291,39	21.895,63	140.438,16
6	12-nov-00	15.604,24	5.662,26	21.266,50	124.833,92
7	11-may-01	15.604,24	5.033,12	20.637,36	109.229,68
8	7-nov-01	15.604,24	4.403,98	20.008,22	93.625,44
9	6-may-02	15.604,24	3.774,84	19.379,08	78.021,20
10	2-nov-02	15.604,24	3.145,70	18.749,94	62.416,96
11	1-may-03	15.604,24	2.516,56	18.120,80	46.812,72
12	28-oct-03	15.604,24	1.887,42	17.491,66	31.208,48
13	25-abr-04	15.604,24	1.258,28	16.862,52	15.604,24
14	22-oct-04	15.604,24	629,14	16.233,38	0,00

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

Gilberto Marquina

gme



ANEXO NO. 4

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 5.1.3.1

Cláusula Quinta del Contrato

gmc



**AREA DE OPERACIONES INTERNACIONALES
FIANZAS**

La Molina, 25 de Noviembre de 1997

Señores
CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE
Y/O PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Presente.-

FIANZA No. G700915

Estimados señores:

A solicitud del Atlantic Security Bank - Grand Cayman, prestamos fianza a su favor con el siguiente texto específico:

" Ref. Subasta Pública Internacional para la venta de las
tierras del Proyecto Especial Chavimochic

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de Corporación Financiera de Desarrollo -COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic como fiadores solidarios de Gilberto Marquina Ciuffardi 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 de Tierras de fecha 28 de Noviembre de 1997, celebrado con la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática/ carece de beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA CON 50/100 (USD 31,480.50).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 25 de Noviembre de 1997, más 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 (6) seis periodos anuales iguales al de esta fianza, hasta un máximo de 15 días posteriores a la fecha en que debe pagarse el saldo del precio a que se refiere el contrato garantizado.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo S.A.-COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriendo 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.

BCO. DE CREDITO DEL PERU ■ US\$ 31,480.50



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 DE CREDITO DEL PERU


TOMAS KANASHIRO
SUB GERENTE ADJ.


GIOCONDA BALDO
FUNCIONARIA

Dirección:

Banco de Crédito del Perú - Sede Central
Area de Operaciones Internacionales - Finanzas
Calle Centenario No. 156, 2do. Piso, La Molina
Horario de atención: 9:00 a.m. a 4:00 p.m.

BANCO DE CREDITO DEL PERU
US\$ 31480


ANEXO NO. 5

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

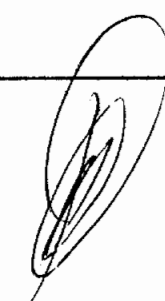
gme

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

LOTE: 10.7 - VI

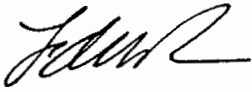
1.0	Empresa Adjudicatario	GILBERTO A. MARQUINA CIUFFARDI	
2.0	Predio urbano		
	Propietario	Gilberto Alejandro, Elio Gerardo y Sergio Paulino Marquina Ciuffardi	
	Ubicación	Esquina Av. Arequipa 4105 y Sevilla 110 Distrito de Miraflores. Provincia y Departamento de Lima.	
	Datos Reg. de Propiedad	As. 2, Fojas 335, Tomo 765 Oficina Nacional de los Registros Públicos de Lima	
2.1	Terreno	Área m2 326.40	Valor terreno US\$ 228480.00
2.2	Edificación		
	Descripción y Distribución	Casa - Habitación de dos plantas: Uso actual Oficinas. Consta de los siguientes ambientes <u>Planta Baja:</u> Vestíbulo, sala, comedor, estudio, Baño de visita., cocina-comedor diario y garaje. Cuarto y baño de servicio, lavandería y patio <u>Planta Alta:</u> Hall, dormitorios (4), baño principal. Cuarto de Servicio	
	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	Valor edificación US\$
		Planta Baja 185.00	
		Planta Alta 178.50	
		Total 363.50	total 59977.50
2.3	Obras Complementarias (incluido en la edificación)		
	Descripción		
		Valor Obras Complementarias	
3.0	Valor del Predio US\$	288457.50	Fecha de Tasación 02-sep-97
4.0	Tasador Eduardo Wadsworth Murgueito	V ^a B ^a COFIDE	
5.0	Observación	US\$	
5.1	Valor Comercial del predio	288457.50	
5.2	Valor Máximo de garantía	216343.13	
5.3	Valor Máximo de garantía del Sr. Gilberto Alejandro Marquina Ciuffardi	72114.38	

Gilberto Marquina



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

LOTE: 10.7 - VI


1.0	Empresa Adjudicatario	GILBERTO A. MARQUINA CIUFFARDI	
2.0	Predio urbano		
	Propietario	Gilberto Alejandro, Elio Gerardo y Sergio Paulino Marquina Ciuffardi	
	Ubicación	Av. Las Gaviotas s/n , Mz. I, lote 2. Parcelación La Campiña. Distrito de Chorrillos. Provincia y Departamento de Lima.	
	Datos Reg. de Propiedad	As. 1, Fojas 105, tomo 1660 Oficina Nacional de los Registros Públicos de Lima	
2.1	Terreno	Área m2 2541.30	Valor terreno US\$ 139771.50
2.2	Linderos	Frente: Av. Las Gaviotas con 34,50 ml Derecha: Lote 3. con 63,79 ml Izquierda: Lote 1, con 63,34 ml Fondo: Lote 9 con 34,50 ml.	
2.3	Zonificación	Parcelación semirústica	
2.4	Obras Complementarias (incluido en el terreno)		
	Descripción		
		Valor Obras Complementarias	
3.0	Valor del Predio US\$	139771.50	Fecha de Tasación 02-sep-97
4.0	Tasador Eduardo Wadsworth Murgueito	VºBº COFIDE 	
5.0	Observación	US\$	
5.1	Valor Comercial del predio	139771.50	
5.2	Valor Máximo de garantía	104828.63	
5.3	Valor Máximo de garantía del Sr. Gilberto Alejandro Marquina Ciuffardi	34942.88	

Gilberto Marquina



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

LOTE: 10.7 - VI

1.0	Empresa Adjudicatario	GILBERTO A. MARQUINA CIUFFARDI	
2.0	Predio urbano		
	Propietario	Gilberto Alejandro, Elio Gerardo y Sergio Paulino Marquina Ciuffardi	
	Ubicación	Esquina Av. El Sol y Av. Las Gaviotas , Mz. I, lote 1. Parcelación La Campiña. Distrito de Chorrillos. Provincia y Departamento de Lima.	
	Datos Reg. de Propiedad	Ficha 313146. Oficina Nacional de los Registros Públicos de Lima	
2.1	Terreno	Área m2 2727.40	Valor terreno US\$ 163644.00
2.2	Linderos	Frente: Av. El Sol con 62,00 ml Derecha: Av. Las Gaviotas con 31,00 ml Izquierda: Lotes 9 y 10, con 50,00 ml Fondo: Lote 2 con 73,34 ml.	
2.3	Zonificación	Parcelación semirústica	
2.4	Obras Complementarias (incluido en el terreno)		
	Descripción		
		Valor Obras Complementarias	
3.0	Valor del Predio US\$	163644.00	Fecha de Tasación 02-sep-97
4.0	Tasador Eduardo Wadsworth Murgueito	V ^B COFIDE	
5.0	Observación	US\$	
5.1	Valor Comercial del predio	163644.00	
5.2	Valor Máximo de garantía	122733.00	
5.3	Valor Máximo de garantía del Sr. Gilberto Alejandro Marquina Ciuffardi	40911.00	

Gilberto Marquina



ANEXO NO. 6

Modelo de Carta Fianza, según el numeral 13.7

Cláusula Décimo-Tercera del Contrato



AREA DE OPERACIONES INTERNACIONALES
FIANZAS

La Molina, 31 de Octubre de 1997

Señores
CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE
Y/O PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Presente.-

FIANZA NO. G700897

Estimados señores:

A solicitud del Atlantic Security Bank - Grand Cayman, prestamos fianza a su favor con el siguiente texto específico:

" Ref. Subasta Pública Internacional para la venta de las
tierras del Proyecto Especial Chavimochic

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de Corporación Financiera de Desarrollo -COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic como fiadores solidarios de Gilberto Marquina Ciuffardi con el fin de garantizar el compromiso de inversión que ha asumido de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del Lote Nro. 10-7 VI Sector IV celebrado con la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable y es de realización automática/ carece de beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de USD 18,973.50.

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

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriendo 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


BCO. DE CREDITO DEL PERU ■ US\$ 18973.50



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 DE CREDITO DEL PERU


TOMAS KANASHIRO
SUB GERENTE ADJ.


GIOCONDA BALDO
FUNCIONARIA

Dirección: Banco de Crédito del Perú - Sede Central
Area de Operaciones Internacionales - Finanzas
Calle Centenario No. 156, 2do. Piso, La Molina
Horario de atención: 9:00 a.m. a 4:00 p.m.

BCO. DE CREDITO DEL PERU - US\$ 18973.50

ANEXO No. 7

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

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

COMPROMISO DE INVERSIÓN:

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

*gmc**Gilberto Marquina*

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

CODIGO DEL GIRADOR	NRO. DEL CHEQUE	BANCO	IMPORTE
000000 212	0043103	CREDITO	39,010.60

EFFECTIVO	CHEQUES	CANTIDAD DE CHEQUES
	\$ 39,010.60	01

TITULAR: *[Handwritten Name]*
 DEPOSITANTE: *[Handwritten Name]*
 FECHA: 01/12/97 *[Signature]*

Este papelito de depósito se rige por las condiciones del reverso

no escribir ni firmar debajo de esta línea

570-0122037-1-81 OP: 0295695 193-8000-3-081828 01/12/97
 EFE US\$ *****0.00 CHQ US\$*****39010.60 *001*
 ARDN US\$ *****39010.60 TRADE CHAVIMOCHIC

REPUBLICA DEL PERU
CEPRI CHAVIMOCHIC

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en CHAVIMOCHIC

ADDENDA AL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste la presente Addenda del Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en cuatro (4) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por don Godofredo Rojas Vásquez, con L.E. No. 18114865, conforme a la Resolución Jefatural No. 003-98-INADE/1100 de fecha 13.01.98, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. 2 s/n - Parque Industrial, Distrito de La Esperanza, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** a don Gilberto Marquina Ciuffardi con L.E. No. 10490653, con domicilio para los efectos de este Contrato en Los Ficus No. 128, Camacho, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima; de conformidad con los siguientes términos y condiciones :

ANTECEDENTES.-

Con fecha 28 de Noviembre de 1997 **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** suscribieron un Contrato de Compra - Venta, con el objeto de formalizar la transferencia del lote N° 10.7-VI, Sector IV adjudicado en la Subasta Pública Internacional.


Mediante Carta de fecha 15 de diciembre de 1997 **EL COMPRADOR** comunicó al CEPRI CHAVIMOCHIC y al Proyecto Especial Chavimochic la aceptación de acogerse al programa de inversión y plazo de financiamiento establecido en la Circular N° 11 de fecha 03 de Diciembre de 1997 de la Subasta Pública Internacional.

CLAUSULA PRIMERA

Por la presente el comprador se compromete a incrementar las inversiones contenidas en su oferta económica en la cantidad de \$ 75,894.00 en consecuencia el total del compromiso de inversión queda estipulado en la cantidad de \$ 113,841.00 que será ejecutado conforme a lo establecido en la cláusula décimo tercera y demás pertinentes del Contrato de Compra-Venta suscrito por **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** con fecha 28 Noviembre de 1997.

CLAUSULA SEGUNDA

EL COMPRADOR entrega a la firma de esta addenda en fiel cumplimiento de la totalidad del Compromiso de Inversión una Carta Fianza Bancaria por el 50% del valor Total del Compromiso de Inversión, con las características, condiciones y vigencia establecidas en el



GMC

numeral 13.7 de la Cláusula Décimo Tercera del contrato de Compraventa suscrito por **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA**.

CLAUSULA TERCERA

Ambas partes **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** dejan sin efecto el Anexo 3 Cronograma de Pagos del Contrato de Compra - Venta suscrito con fecha 28 Noviembre de 1997, sustituyéndolo por el Anexo "A" el mismo que suscrito forma parte integrante de la presente addenda.

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

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



LA VENDEDORA





EL COMPRADOR

Nombre de la Filial CHAVIMOCHIC
 Adjudicatario Gilberto Marquina Ciuffardi
 Fecha de Cierre 16/01/98
 N°. de lotes 10.7-VI

CONDICIONES

cuota inicial 20%
 saldo a financiar 80%
 Plazo de pago 10 años

US\$

Cuota inicial 39.010,60
 Monto financiado 156.042,40
 Tasa libor a 180 días 5,62500%
 Tasa efectiva a aplicar 7,92236%
 Formula para tasa efectiva $((1+(Tasa\ libor\ +2\%)/360)^{(360-1)})$

Cronograma Estimado (*)

Nº de cuotas	fechas de vencimiento	Amortización de capital	Intereses compensat.	total cuota	saldo de capital
	16-ene-98				156.042,40
1	15-jul-98		6.063,32	6.063,32	156.042,40
2	11-ene-99		6.063,32	6.063,32	156.042,40
3	10-jul-99		6.063,32	6.063,32	156.042,40
4	6-ene-00		6.063,32	6.063,32	156.042,40
5	4-jul-00		6.063,32	6.063,32	156.042,40
6	31-dic-00		6.063,32	6.063,32	156.042,40
7	29-jun-01		6.063,32	6.063,32	156.042,40
8	26-dic-01		6.063,32	6.063,32	156.042,40
9	24-jun-02	13.003,53	6.063,32	19.066,86	143.038,87
10	21-dic-02	13.003,53	5.558,05	18.561,58	130.035,33
11	19-jun-03	13.003,53	5.052,77	18.056,30	117.031,80
12	16-dic-03	13.003,53	4.547,49	17.551,02	104.028,27
13	13-jun-04	13.003,53	4.042,21	17.045,75	91.024,73
14	10-dic-04	13.003,53	3.536,94	16.540,47	78.021,20
15	8-jun-05	13.003,53	3.031,66	16.035,19	65.017,67
16	5-dic-05	13.003,53	2.526,38	15.529,92	52.014,13
17	3-jun-06	13.003,53	2.021,11	15.024,64	39.010,60
18	30-nov-06	13.003,53	1.515,83	14.519,36	26.007,07
19	29-may-07	13.003,53	1.010,55	14.014,09	13.003,53
20	25-nov-07	13.003,53	505,28	13.508,81	0,00

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

gmc m



AREA DE OPERACIONES INTERNACIONALES
FIANZAS

La Molina, 12 de Enero de 1998

Señores
CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE
Y/O PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Presente.-

FIANZA NO. G700940

Estimados señores:

A solicitud del Atlantic Security Bank - Grand Cayman, prestamos fianza a su favor con el siguiente texto específico:

" Ref. Subasta Pública Internacional para la venta de las
tierras del Proyecto Especial Chavimochic

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de Corporación Financiera de Desarrollo -COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic como fiadores solidarios de Gilberto Marquina Ciuffardi con el fin de garantizar el compromiso de inversión que ha asumido de acuerdo al Contrato de Compra-Venta y Addenda del Lote Nro. 10-7 VI Sector IV celebrado con la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable y es de realización automática/ carece de beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de USD56,920.50.

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 12 de Enero de 1998, más quince días adicionales/ esto es que vencerá el día 27 de Enero de 1999. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por (1) un período igual al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriendo 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

BCO. DE CREDITO
DEL PERU
US\$ 56,920.50

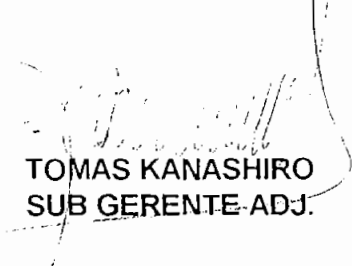


la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos. "

La presente Carta Fianza reemplaza nuestra anterior No. G700897 emitida el 31 de Octubre de 1997 para todos sus efectos.

Atentamente,

BANCO DE CREDITO DEL PERU


TOMAS KANASHIRO
SUB GERENTE-ADJ.


MARTHA TORRES
FUNCIONARIA

Dirección: Banco de Crédito del Perú - Sede Central
Area de Operaciones Internacionales - Finanzas
Calle Centenario No. 156, 2do. Piso, La Molina
Horario de atención: 9:00 a.m. a 4:00 p.m.

BANCO DE CREDITO DEL PERU - US\$ 56920.50



AREA DE OPERACIONES INTERNACIONALES
FIANZAS

La Molina, 12 de Enero de 1998

Señores
CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE
Y/O PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Presente.-

FIANZA No. G700941

Estimados señores:

A solicitud del Atlantic Security Bank - Grand Cayman, prestamos fianza a su favor con el siguiente texto específico:

" Ref. Subasta Pública Internacional para la venta de las
tierras del Proyecto Especial Chavimochic

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de Corporación Financiera de Desarrollo -COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic como fiadores solidarios de Gilberto Marquina Ciuffardi 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 y Addenda del Lote de Tierras de fecha 28 de Noviembre de 1997, celebrado con la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática/ carece de beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA CON 50/100 (USD 31,480.50).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 12 de Enero de 1998, más quince días adicionales/ esto es que vencerá el día 27 de Enero de 1999. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por (9) nueve períodos anuales iguales al de esta fianza, hasta un máximo de 15 días posteriores a la fecha en que debe pagarse el saldo del precio a que se refiere el contrato garantizado.

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 requiriendo 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.

BANCO DE CREDITO DEL PERU - US\$ 31,480.50



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. "

La presente Carta Fianza reemplaza nuestra anterior No. G700915 emitida el 25 de Noviembre de 1997 para todos sus efectos.

Atentamente,

BANCO DE CREDITO DEL PERU


**TOMAS KANASHIRO
SUB GERENTE ADJ.**


**MARTHA TORRES
FUNCIONARIA**

Dirección: Banco de Crédito del Perú - Sede Central
Area de Operaciones Internacionales - Finanzas
Calle Centenario No. 156, 2do. Piso, La Molina
Horario de atención: 9:00 a.m. a 4:00 p.m.

PERU CREDITO PERU US\$ 31480 50

REPUBLICA DEL PERU
CEPRI CHAVIMOCHIC

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en CHAVIMOCHIC

ADDENDA AL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste la presente Addenda del Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en cuatro (4) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por don Godofredo Rojas Vásquez, con L.E. No. 18114865, conforme a la Resolución Jefatural No. 003-98-INADE/1100 de fecha 13.01.98, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. 2 s/n - Parque Industrial, Distrito de La Esperanza, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** a don Gilberto Marquina Ciuffardi con L.E. No. 10490653, con domicilio para los efectos de este Contrato en Los Ficus No. 128, Camacho, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima; de conformidad con los siguientes términos y condiciones :

ANTECEDENTES.-

Con fecha 28 de Noviembre de 1997 **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** suscribieron un Contrato de Compra - Venta, con el objeto de formalizar la transferencia del lote N° 10.7-VI, Sector IV adjudicado en la Subasta Pública Internacional.

Mediante Carta de fecha 15 de diciembre de 1997 **EL COMPRADOR** comunicó al CEPRI CHAVIMOCHIC y al Proyecto Especial Chavimochic la aceptación de acogerse al programa de inversión y plazo de financiamiento establecido en la Circular N° 11 de fecha 03 de Diciembre de 1997 de la Subasta Pública Internacional.

CLAUSULA PRIMERA

Por la presente el comprador se compromete a incrementar las inversiones contenidas en su oferta económica en la cantidad de \$ 75,894.00 en consecuencia el total del compromiso de inversión queda estipulado en la cantidad de \$ 113,841.00 que será ejecutado conforme a lo establecido en la cláusula décimo tercera y demás pertinentes del Contrato de Compra-Venta sucrito por **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** con fecha 28 Noviembre de 1997.

CLAUSULA SEGUNDA

EL COMPRADOR entrega a la firma de esta addenda en fiel cumplimiento de la totalidad del Compromiso de Inversión una Carta Fianza Bancaria por el 50% del valor Total del Compromiso de Inversión, con las características, condiciones y vigencia establecidas en el

gme



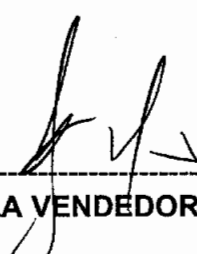
numeral 13.7 de la Cláusula Décimo Tercera del contrato de Compraventa suscrito por **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA**.

CLAUSULA TERCERA


Ambas partes **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** dejan sin efecto el Anexo 3 Cronograma de Pagos del Contrato de Compra - Venta suscrito con fecha 28 Noviembre de 1997, sustituyéndolo por el Anexo "A" el mismo que suscrito forma parte integrante de la presente addenda.

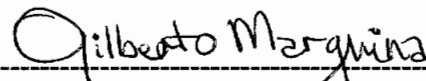
Los partes contratantes suscriben esta addenda en cuatro (4) ejemplares igualmente válidos, el día 16 del mes de enero de 1998.

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



LA VENDEDORA





EL COMPRADOR

Nombre de la Filial CHAVIMOCHIC
 Adjudicatario Gilberto Marquina Ciuffardi
 Fecha de Cierre 16/01/98
 N° de lotes 10.7-VI
CONDICIONES
 cuota inicial 20%
 saldo a financiar 80%
 Plazo de pago 10 años

US\$

Cuota inicial 39.010,60
 Monto financiado 156.042,40
 Tasa libor a 180 días 5,62500%
 Tasa efectiva a aplicar 7,92236%
 Formula para tasa efectiva $((1+(Tasa\ libor + 2\%)/360)^{360}-1)$
Cronograma Estimado (*)

N° de cuotas	fechas de vencimiento	Amortización de capital	Intereses compensat.	total cuota	saldo de capital
	16-ene-98				156.042,40
1	15-jul-98		6.063,32	6.063,32	156.042,40
2	11-ene-99		6.063,32	6.063,32	156.042,40
3	10-jul-99		6.063,32	6.063,32	156.042,40
4	6-ene-00		6.063,32	6.063,32	156.042,40
5	4-jul-00		6.063,32	6.063,32	156.042,40
6	31-dic-00		6.063,32	6.063,32	156.042,40
7	29-jun-01		6.063,32	6.063,32	156.042,40
8	26-dic-01		6.063,32	6.063,32	156.042,40
9	24-jun-02	13.003,53	6.063,32	19.066,86	143.038,87
10	21-dic-02	13.003,53	5.558,05	18.561,58	130.035,33
11	19-jun-03	13.003,53	5.052,77	18.056,30	117.031,80
12	16-dic-03	13.003,53	4.547,49	17.551,02	104.028,27
13	13-jun-04	13.003,53	4.042,21	17.045,75	91.024,73
14	10-dic-04	13.003,53	3.536,94	16.540,47	78.021,20
15	8-jun-05	13.003,53	3.031,66	16.035,19	65.017,67
16	5-dic-05	13.003,53	2.526,38	15.529,92	52.014,13
17	3-jun-06	13.003,53	2.021,11	15.024,64	39.010,60
18	30-nov-06	13.003,53	1.515,83	14.519,36	26.007,07
19	29-may-07	13.003,53	1.010,55	14.014,09	13.003,53
20	25-nov-07	13.003,53	505,28	13.508,81	0,00

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

gmc



AREA DE OPERACIONES INTERNACIONALES
FIANZAS

La Molina, 12 de Enero de 1998

Señores
CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE
Y/O PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Presente.-

FIANZA NO. G700940

Estimados señores:

A solicitud del Atlantic Security Bank - Grand Cayman, prestamos fianza a su favor con el siguiente texto específico:

" Ref. Subasta Pública Internacional para la venta de las
tierras del Proyecto Especial Chavimochic

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de Corporación Financiera de Desarrollo -COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic como fiadores solidarios de Gilberto Marquina Ciuffardi con el fin de garantizar el compromiso de inversión que ha asumido de acuerdo al Contrato de Compra-Venta y Addenda del Lote Nro. 10-7 VI Sector IV celebrado con la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable y es de realización automática/ carece de beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de USD56,920.50.

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 12 de Enero de 1998, más quince días adicionales/ esto es que vencerá el día 27 de Enero de 1999. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por (1) un período igual al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriendo 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

BANCO DE CREDITO DEL PERU ■ US\$ 56920.50

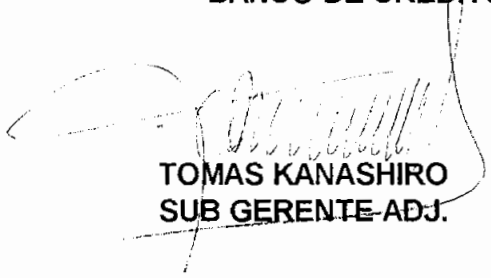


la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos. "

La presente Carta Fianza reemplaza nuestra anterior No. G700897 emitida el 31 de Octubre de 1997 para todos sus efectos.

Atentamente,

BANCO DE CREDITO DEL PERU


**TOMAS KANASHIRO
SUB GERENTE-ADJ.**


**MARTHA TORRES
FUNCIONARIA**

Dirección: Banco de Crédito del Perú - Sede Central
Area de Operaciones Internacionales - Finanzas
Calle Centenario No. 156, 2do. Piso, La Molina
Horario de atención: 9:00 a.m. a 4:00 p.m.

BANCO DE CREDITO DEL PERU - US\$ 56920.50



**AREA DE OPERACIONES INTERNACIONALES
FIANZAS**

La Molina, 12 de Enero de 1998

Señores
CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE
Y/O PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Presente.-

FIANZA No. G700941

Estimados señores:

A solicitud del Atlantic Security Bank - Grand Cayman, prestamos fianza a su favor con el siguiente texto específico:

" Ref. Subasta Pública Internacional para la venta de las
tierras del Proyecto Especial Chavimochic

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de Corporación Financiera de Desarrollo -COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic como fiadores solidarios de Gilberto Marquina Ciuffardi 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 y Addenda del Lote de Tierras de fecha 28 de Noviembre de 1997, celebrado con la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o Proyecto Especial Chavimochic.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática/ carece de beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA CON 50/100 (USD 31,480.50).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 12 de Enero de 1998, más quince días adicionales/ esto es que vencerá el día 27 de Enero de 1999. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por (9) nueve períodos anuales iguales al de esta fianza, hasta un máximo de 15 días posteriores a la fecha en que debe pagarse el saldo del precio a que se refiere el contrato garantizado.

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 requiriendo 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.

BCO. DE CREDITO DEL PERU - US\$ 31,480.50



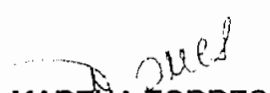
Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa LIBOR a 180 días, más nueve por ciento (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. "

La presente Carta Fianza reemplaza nuestra anterior No. G700915 emitida el 25 de Noviembre de 1997 para todos sus efectos.

Atentamente,

BANCO DE CREDITO DEL PERU


TOMAS KANASHIRO
SUB GERENTE ADJ.


MARTHA TORRES
FUNCIONARIA

Dirección: Banco de Crédito del Perú - Sede Central
Area de Operaciones Internacionales - Finanzas
Calle Centenario No. 156, 2do. Piso, La Molina
Horario de atención: 9:00 a.m. a 4:00 p.m.

REGONTO PERU US\$ 31480 50

REPUBLICA DEL PERU

ADDENDA N° 2 AL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste la presente Addenda N° 2 al Contrato de Compraventa suscrito con fecha 28 de noviembre de 1997, el mismo que se suscribe en cuatro (4) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA**, el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por Don Godofredo Rojas Vásquez, con L.E. N° 18114865, conforme a la Resolución Jefatural N° 003-98-INADE/1100 de fecha 13.01.98, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. 2 s/n – Parque Industrial, Distrito de La Esperanza, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** a don Gilberto Marquina Ciuffardi con L.E. N° 10490653, con domicilio para los efectos de este Contrato en Los Ficus N° 128, Camacho, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima; interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC N° 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval Moreyra, Edificio Petro Perú – Piso 9, San Isidro, quien procede debidamente representada por su Directora Ejecutiva, Señora Alida Chang Luzula, identificada con Libreta Electoral N° 06040834, conforme lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 060-97-PCM, en adelante FOPRI; de acuerdo con los siguientes términos y condiciones:

CLAUSULA PRIMERA : ANTECEDENTES

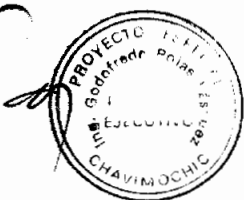
- 1.1 Con fecha 28 de noviembre de 1997, LA VENDEDORA y EL COMPRADOR suscribieron un contrato de compraventa, en adelante EL CONTRATO con el objeto de formalizar la transferencia de propiedad del Lote N° 10.7 – VI, Sector IV, adjudicado en Subasta Pública Internacional.

Con fecha 16 de enero de 1998, de acuerdo a las condiciones de financiamiento establecidas en la Circular N° 11 de fecha 03 de diciembre de 1997 de la Subasta Pública Internacional, se suscribió una Addenda a EL CONTRATO, con el objeto de modificar el cronograma de pagos e incrementar el monto del compromiso de inversión.

- 1.2 Mediante Acuerdo adoptado en sesión de fecha 07 de julio de 1998, la Comisión de Promoción de la Inversión Privada – COPRI, aprobó la modificación del cronograma de pagos contenido en EL CONTRATO y Addenda respectiva, a fin de considerar como fecha de inicio de dicho cronograma el 14 de julio de 1998, fecha en que se efectuó la entrega del Lote a EL COMPRADOR.

CLAUSULA SEGUNDA : OBJETO

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



Gme

[Handwritten signature]

fecha 16 de enero de 1998, a fin de considerar como fecha de inicio de dicho cronograma el 14 de julio de 1998, sustituyéndolo por el Anexo A que forma parte del presente documento.

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

CLAUSULA TERCERA : VIGENCIA DEL CONTRATO

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

Las partes contratantes suscriben esta Addenda en cuatro (4) ejemplares igualmente válidos, el día 01 de agosto de 1998.

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

[Handwritten signature]

FOPRI

[Handwritten signature]

LA VENDEDORA



Gilberto Marguiz
EL COMPRADOR

Nombre de la Filial : CHAVIMOCHIC
 Adjudicatario : Gilberto Marquina Cluffardi
 Fecha de Cierre : 14/07/98
 NO. de lote : 10J-VI

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



Plazo de pago : 10 AÑOS
 US\$
 Cuota inicial : 39.010,60
 Monto financiado : 156.042,40

Tasa libor a 180 días : 5,75000%
 Tasa efectiva a aplicar : 8,05732%
 $(1+(tASA\ LIBOR + 2\%)/360)^{(360-1)}$

Cronograma Estimado (*)

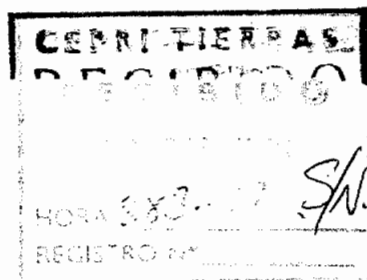
Nº de cuotas	fechas de vencimiento	Amortización de capital	Intereses compensat.	total cuota	saldo de capital
0	14-jul-98				156.042,40
1	10-ene-99		6.164,65	6.164,65	156.042,40
2	9-jul-99		6.164,65	6.164,65	156.042,40
3	5-ene-00		6.164,65	6.164,65	156.042,40
4	3-jul-00		6.164,65	6.164,65	156.042,40
5	30-dic-00		6.164,65	6.164,65	156.042,40
6	28-jun-01		6.164,65	6.164,65	156.042,40
7	25-dic-01		6.164,65	6.164,65	156.042,40
8	23-jun-02		6.164,65	6.164,65	156.042,40
9	20-dic-02	13.003,53	6.164,65	19.168,18	143.038,87
10	18-jun-03	13.003,53	5.650,93	18.654,46	130.035,33
11	15-dic-03	13.003,53	5.137,21	18.140,74	117.031,80
12	12-jun-04	13.003,53	4.623,49	17.627,02	104.028,27
13	9-dic-04	13.003,53	4.109,77	17.113,30	91.024,73
14	7-jun-05	13.003,53	3.596,04	16.599,58	78.021,20
15	4-dic-05	13.003,53	3.082,32	16.085,86	65.017,67
16	2-jun-06	13.003,53	2.568,60	15.572,14	52.014,13
17	29-nov-06	13.003,53	2.054,88	15.058,42	39.010,60
18	28-may-07	13.003,53	1.541,16	14.544,70	26.007,07
19	24-nov-07	13.003,53	1.027,44	14.030,97	13.003,53
20	22-may-08	13.003,53	513,72	13.517,25	0,00

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

gmc  

**PROYECTO ESPECIAL
CHAVIMOCHIC**

OFICIO N° 512 -98-INADE/8303



Trujillo, 19 de Octubre de 1998

Señora Ing°
ROXANA NOLI CHAVEZ
Asesora Administrativa - CEPRI TIERRAS
Lima .-

ASUNTO : Remisión de Resolución Directoral N°173-98-INADE/8301

Es grato dirigirme a usted, para adjuntar a la presente copia autenticada de la Resolución Directoral N° 173-98-INADE/8301, donde se resuelve aprobar el otorgamiento de la Buena Pro del Lote 10.7 – VI, adjudicado por el señor Gilberto Marquina Ciuffardi

Sin otro particular, quedo de usted.


ING° TEOFILO MIRANDA GALLO
Jefe de OPIP





COPIA AUTÉNTICA

Ing. Olsson Avellaneda Vargas
Federario del Proyecto Especial Chavimochic

Resolución Directoral

Resolución Directoral N° 173 -98-INADE/8301

Trujillo, 16 OCT. 1998

VISTO: el Oficio N° 486-98-INADE/8303, de fecha 30.09.98, de la Oficina de Promoción de la Inversión Privada, y el proveído de la Dirección Ejecutiva recaído en el Informe Legal N° 006-98-INADE/8304, del 23.01.98, relacionado con la aprobación del otorgamiento de Buena Pro en Subasta Pública a favor del Sr. GILBERTO ALEJANDRO MARQUINA CIUFFARDI;

CONSIDERANDO :

Que el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, creado por Decreto Supremo N° 072-85-PCM, encargado de la irrigación de los valles de Chao, Virú, Moche y Chicama, es un Organismo de ejecución desconcentrado, dependiente del Instituto Nacional de Desarrollo, adscrito al Ministerio de la Presidencia; y constituye una Unidad Gestora con autonomía técnica, económica y administrativa;

Que, por Decreto Supremo N° 048-88-AG, del 24.04.88, se revirtió a dominio del Estado las tierras ubicadas en las zonas de irrigación de Chao, Virú, Moche y Chicama;

Que, mediante Decreto Legislativo 543 (20.04.88), Art. 68°, declara caducos los denuncios de tierras eriazas para uso agrícola, pecuario, agropecuario, forestal y agroindustrial otorgados a partir del 01 de Enero de 1982, y en su Art. 69° transfiere a dominio del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, las áreas ubicadas dentro de su ámbito, a delimitarse mediante Convenio con el Ministerio de Agricultura; extremo ratificado a través de los arts. 1° y 2° de la Ley N° 25137, que autoriza al Directorio del Proyecto a inscribir dichas áreas en Registros Públicos;

Que, por tanto, el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC es propietario de un terreno de 311,500 Hectáreas ubicadas en los Valles de Chao, Virú, Moche y Chicama, según derecho debidamente inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, de los Registros Públicos de La Libertad, Tomo 527, Folio 335, Asiento 1, Partida LXXIX;

Que por Decreto Ley N° 26094, de fecha 28.12.92, las tierras asignadas al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, fueron comprendidas dentro del Proceso de Promoción de la Inversión Privada dispuesto por el Decreto Legislativo N° 674;



Que por Resolución Suprema N° 485-96-PCM, del 17.12.96, se constituyó el Comité Especial que llevaría adelante el Proceso de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras, con su correspondiente derecho de uso de agua, respecto del área asignada al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, de titularidad del Estado;

Que el CEPRI CHAVIMOCHIC, con fecha 21.05.97, publicó la convocatoria a Subasta Pública Internacional de 12,750.91 Hás. Distribuidas en 76 Lotes en los Sectores I, II, III y IV de la Primera Etapa del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC;

Que entre los meses de Mayo y Agosto de 1997, se llevó a cabo la Subasta Pública Internacional de Tierras, bajo la modalidad de Sobre Cerrado, en la cual se otorgó la Buena Pro a cincuentinueve (59) Postores, por igual número de Lotes, en una extensión de 6,673.42 Hás., de acuerdo al Acta debidamente suscrita; entre ellos a **GILBERTO ALEJANDRO MARQUINA CIUFFARDI** por el Lote N° 10.7-VI, del Sector IV, por la Oferta de US \$ 233,000.00, (Doscientos Treintitres Mil y 00/100 Dólares Americanos);

Que, mediante Resolución Suprema N° 469-97-PCM, del 18.09.97, se autorizó al Director Ejecutivo del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, a suscribir los Contratos respecto de los bienes a cargo del Proyecto, que se originen dentro del Proceso de Promoción de la Inversión Privada a que se refiere el Decreto Legislativo N° 674;

Que con fecha 28 de Noviembre de 1997, el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC celebró Contrato de Compra Venta bajo la modalidad de pago diferido con el Sr. **GILBERTO ALEJANDRO MARQUINA CIUFFARDI** por el Lote de Terreno independizado denominado Lotes 10.7-VI, perteneciente al Sector IV del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, localizado en la Región La Libertad, Departamento de La Libertad, Provincia de Trujillo, Distrito de Salaverry; de Propiedad del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, que constituye cada uno una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en la Oficina Registral Regional de La Libertad en la Ficha N° 19898 PR, inmueble que tiene un área bruta total de 57.38 (Cincuentisiete punto Treintiocho Hás.); con los linderos y medidas perimétricas que se detallan en el Término Tercero del Contrato de Compra Venta y un Precio de Compra de US 195,053.00, de conformidad con lo expresado en el Término Quinto del referido Contrato de Compra Venta, el mismo que forma parte integrante de la presente Resolución Directoral;

Que, con fechas 16 de Enero y 01 de Agosto de 1998, se han suscrito por las mismas partes, las Addenda N°s 01 y 02 al Contrato de Compra Venta de fecha 28 de Noviembre de 1997, por las cuales el Comprador se compromete a incrementar las inversiones contenidas en su Oferta Económica y se modifica el Cronograma de Pagos;

Con las visaciones de las Oficinas de Asesoría Jurídica y Promoción de la Inversión Privada, en lo que compete a sus respectivas áreas funcionales;





Ing. Godofredo Rojas Vasquez
 Director Ejecutivo del Proyecto Especial Chavimochic

Resolución Directoral

De conformidad con lo dispuesto por el Decreto Ley N° 26094, la Resolución Suprema N° 161-93-PCM; y en uso de las atribuciones delegadas mediante el art. 8° del Reglamento de Organización y Funciones de la Autoridad Autónoma del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, aprobado por Resolución Ministerial N° 279-93-PRES;

SE RESUELVE :

1° Aprobar en vía de regularización, el otorgamiento de Buena Pro, efectuado en Subasta Pública bajo la modalidad de Sobre Cerrado, a favor del Postor GILBERTO ALEJANDRO MARQUINA CIUFFARDI, así como el Contrato de Compra Venta derivado de dicho acto y las Addenda efectuadas al mismo; por los fundamentos expuestos en la parte Considerativa de la presente Resolución Directoral, las cuales forman parte de ésta.

2° Autorizar a la Oficina de Administración del Proyecto, a dar de Baja a los activos (Terrenos), a que se contrae la presente Resolución Directoral, de conformidad con lo establecido en el Art. 18° del Reglamento General de Bajas y Ventas de Bienes Patrimoniales para el Instituto Nacional de Desarrollo, aprobado mediante Resolución Gerencial N° 157-84-INADE/1200.

3° Hágase de conocimiento de los interesados para los fines consiguientes y comuníquese la presente Resolución a la Comisión de Bajas y Ventas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, Contraloría General de la República, Superintendencia de Bienes Nacionales, Comisión Especial de Privatización (CEPRI) y al Instituto Nacional de Desarrollo.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase

ING. GODOFREDO ROJAS VASQUEZ
 DIRECTOR EJECUTIVO

