

REPUBLICA DEL PERU  
CEPRI CHAVIMOCHIC

LOTES :  
10.6-IX  
10.5-IV  
10.5-V  
SECTOR IV

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en CHAVIMOCHIC

CONTRATO DE COMPRA - VENTA

SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE LOTES DE TIERRA

DEL PROYECTO CHAVIMOCHIC

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra- Venta, el mismo que se suscribe en cuatro (4) ejemplares, que celebran de una parte y como LA VENDEDORA el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por su Director Ejecutivo don Hubert Arnaldo Vergara Díaz, con L.E. No. 10492460, conforme a la Resolución Suprema No. 012-93-PRES y R.M. 279-93-PRES, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. 2 Parque Industrial s/n, Distrito de La Esperanza, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad ; y de la otra parte y como EL COMPRADOR CONSTRUCTORA METRO S.A. con R.U.C. No. 12744021, debidamente representado por don Nestor Rojas Godines, con L.E. No. 064435251 conforme aparece en la escritura pública de otorgamientos de poderes de fecha 24 de julio 1,997, extendida ante el Notario Público de Lima doctor Javier Aspasa Gamarra, e inscrita en la ficha 35811 del Registro Mercantil de Lima, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. Tomás Marsano 248, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima ; de conformidad con los siguientes términos y condiciones :

**PRIMERO.- ANTECEDENTES**

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Setiembre de 1,991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.
- 1.2 Mediante Decreto Ley No. 25899, publicado en el Diario Oficial " El Peruano", el 27 de Noviembre de 1,992, se comprendió entre los alcances del Decreto Legislativo No. 674, al Complejo de Chao.

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

acuerdo adoptado por la Comisión de Promoción de la Inversión Privada-COPRI, conforme al cual se aprueba el Plan de Promoción de la Inversión Privada a ser ejecutado en las Tierras que corresponden al área asignada al PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC de titularidad del Estado, aprobándose la modalidad que se aplicará a dicho proceso.

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

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

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

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

**TERCERO .- DEL LOTE OBJETO DE LA SUBASTA.**

- 3.1 3.1 Los inmuebles que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, son aquellos lotes de terrenos independizados denominado **LOS LOTES** a) 10.6-IX, b) 10.5-IV y c) 10.5-V pertenecientes al denominado Sector IV del **PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC** localizado en la Región La Libertad, Departamento de La Libertad, Provincia de Virú, Distrito de Virú, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituyen unidades inmobiliarias independientes que corren inscritas en la Oficina Registral Regional de La Libertad en las Fichas Nros. a) 19885 PR, b) 19866 PR y c) 19867 PR, respectivamente.

Los inmuebles objeto del presente Contrato, tiene una área bruta total de a) 51.74 Has, b) 65.42 Has. y c) 64.99 Has sus linderos y medidas perimétricas son :

**a) 10.6-IX**

Norte: Con el camino de servicio del Sub-lateral 10.6 en una línea recta de longitud de 511.100 metros lineales.

Sur: Con carretera de acceso al lote VD-15 en una línea recta de longitud de 503.571 metros lineales.

Este: Con camino de servicio paralelo a la Panamericana en una línea recta de 1,049.562 metros lineales.

Oeste: Con el lote 10.6-XI en una línea recta de 1,011.597 metros lineales.

**b) 10.5-IV**

Norte: Con el camino de servicio del Sub-lateral 10.5 en una línea recta y paralela de longitud 677.332 metros lineales.

Sur: Con el lote 10.4 A-VI en una línea recta con una longitud de 676.572 metros lineales.

Este: Con la carretera Panamericana en una línea recta de 971.007 metros lineales.

Oeste: Con el lote 10.5-V en una línea recta de 1,054.985 metros lineales.

## c) 10.5 -V

Norte : Con el camino de servicio del Sub-lateral 10.5 en una línea recta de longitud 593.485 metros lineales.

Sur : Con el lote 10.4 A - VI y el lote VD- 16,17,18 en una línea quebrada de 2 tramos con una longitud de 685.781 metros lineales.

Este : Con el lote 10.5 - IV en una línea recta de 1,054.985 metros lineales.

Oeste : Con el lote 10.5 -VI en una línea recta de 1,011.215 metros lineales.

- 3.2 Los inmuebles objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado LOS LOTES se venden y transfieren con todo cuanto de hecho o por derecho les corresponden sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.
- 3.3 EL COMPRADOR reconoce y acuerda que LOS LOTES le será transferido " dónde está y como está" , y que LA VENDEDORA no está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado.
- 3.4 EL COMPRADOR declara que de acuerdo a las Bases para la Subasta Pública para la venta de las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad de los inmuebles objeto de venta, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas a LOS LOTES que pertenecen a las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC objeto de la venta.  
En tal virtud EL COMPRADOR reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI CHAVIMOCHIC, al Estado Peruano, a COPRI, a LA VENDEDORA y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de EL COMPRADOR.

**CUARTO.- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR**

Conforme a LAS BASES, en el acto de la subasta se otorgó a EL COMPRADOR la Buena Pro para la adquisición de LOS LOTES que aparecen en las Actas Notariales de la Subasta cuyas copias certificadas son parte integrante del presente Contrato como Anexo No.2. La Buena Pro le fue otorgada a EL COMPRADOR en virtud de sus Ofertas Económicas que también son parte integrante del presente Contrato como Anexo No.1.

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

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

5.1.1 Precio de Compra. El precio de compra a cargo de EL COMPRADOR por LOS LOTES que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que resulta de la diferencia entre el monto que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo No. 1 y el Compromiso de Inversión estipulado en LAS BASES y consignado en el punto 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato. El precio de compra asciende: a) US\$ 225,682.00 (Doscientos veinte y cinco mil seiscientos ochenta y dos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), b) US\$ 277,652.00 (Doscientos setenta y siete mil seiscientos cincuenta y dos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), c) US\$ 301.530.00 (Trescientos un mil quinientos treinta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

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

5.1.2. Pago del Precio de Compra. El precio de compra a que se refiere el punto 5.1.1 de la presente Cláusula es pagado por EL COMPRADOR, en su totalidad y al contado. El pago se efectúa mediante Cheques de Gerencias: a) Nro. 00473765 del Banco de Crédito, b) N° 40005939 del Banco Banex y c) N° 00455650 del Banco de Crédito, girados a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, los mismos que se entregan y que producirán los efectos de la cancelación del precio de compra. Están prohibidos los pagos parciales. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago serán de cargo de EL COMPRADOR, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

- 5.1.3 **Fecha de Cierre.** En la Fecha de Cierre, esto es, el día y hora establecidos para el pago del precio a cargo de **EL COMPRADOR** por **LOS LOTES** que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.
- 5.1.4 **Entrega de LOS LOTES.** **LOS LOTES** que el **COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le serán entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el CEPRI, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público, Juez de Paz o autoridad policial, a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR**, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.
- 5.1.5 **Precio del Agua.** Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC a **EL COMPRADOR** para irrigar cada **LOTE**, ascenderá a US\$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada. Dicho precio será mantenido por un plazo mínimo de 3 años, contados a partir de la suscripción del presente Contrato por **LA VENDEDORA**. A partir del vencimiento de dicho plazo, el precio podrá ser modificado por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC o quien lo sustituya, en función a las características técnicas de la operación de regadío y al mantenimiento de la infraestructura necesaria para proveer y suministrar dicho servicio, contando con la participación de los usuarios, de acuerdo a la legislación vigente.

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

## **SEXTO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA**

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

**SETIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR**

- 7.1 Son obligaciones del **COMPRADOR** las siguientes:
- 7.1.1 Pagar el total del precio a su cargo, conforme a lo establecido en las cláusulas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3.
  - 7.1.2 Entregar en la fecha de cierre la Carta-Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.
  - 7.1.3 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad agropecuaria y/o agroindustrial que va a desarrollar en relación a **LOS LOTES** que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.
  - 7.1.4 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.
  - 7.1.5 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.
  - 7.1.6 Recibir de **LA VENDEDORA** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
  - 7.1.7 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.

**OCTAVO. CARGAS Y GRAVAMENES**

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



punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **LOS LOTES** que son objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.

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

#### NOVENO. DECLARACIONES Y GARANTIAS DEL COMPRADOR

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

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

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

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

#### DECIMO.- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA VENDEDORA

La **VENDEDORA** declara que :

- 10.1 **LOS LOTES** son de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.
- 10.3 No existe en relación a **LOS LOTES** que 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 **LOS LOTES** que ha transferido a **EL COMPRADOR**.
- 10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia, disposición solidaria, que afecte la libre transmisión de **LOS LOTES** que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR**.
- 10.9 Garantiza a **EL COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente Contrato.

#### DECIMO PRIMERO.-DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

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

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

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

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

**DECIMO TERCERO. - COMPROMISO DE INVERSION**

- 13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a efectuar las Inversiones contenidas en su Oferta Económica y cuyo valor asciende por: a) US\$ 36,218.00 (Treinta y seis mil doscientos dieciocho y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), b) US\$ 45,248.00 (Cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), c) US\$ 41,370.00 (Cuarenta y un mil trescientos setenta 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 **LOS LOTES** que son objeto del presente Contrato.

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

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

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

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

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 por vía notarial por **LA VENDEDORA** o la entidad encargada la supervisión..

**LA VENDEDORA** o la entidad supervisora darán por cumplido el Compromiso de Inversión en el período dado, cuando los auditores de Inversión certifiquen dentro de los 30 días calendarios antes mencionados, que las Inversiones se han ejecutado de acuerdo a los términos y montos acordados.

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

- 13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato en garantía del fiel cumplimiento de la totalidad del Compromiso de Inversión por **LOS LOTES** que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática con una vigencia de dos años, renovable equivalente al 50% (Cincuenta ) del valor total del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR** por **LOS LOTES** 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 el primer cincuenta por ciento del monto de la Inversión previa

autorización por escrito de **EL VENDEDOR**. La reducción de la fianza será proporcional a la ejecución del cincuenta por ciento restante del Compromiso de Inversión. El texto de la Carta-Fianza antes referida debe ser igual al modelo que como Anexo No. 3 se adjunta al presente Contrato y forma parte del mismo.

#### DECIMO CUARTO.- DISPOSICIONES VARIAS

- 14.1 **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de **LOS LOTES** que son objeto del presente Contrato. Asimismo **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o implícitas) que no consten en el presente Contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.

#### DECIMO QUINTO.- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

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

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

#### **DECIMO SEXTO.- ANEXOS**

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

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

#### **DECIMO SETIMO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES**

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

**LA VENDEDORA :** Parque Industrial s/n Trujillo

**EL COMPRADOR :** Av. Tomás Marsano 248, Surquillo, Lima.

- 17.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 17.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 17.2 de la presente Cláusula.

#### **DECIMO-OCTAVO : CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES**



**DECIMO-OCTAVO : CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES**

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

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

**DECIMO-NOVENO : INVALIDEZ PARCIAL**

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

**VIGESIMO : GASTOS**

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

**VIGESIMO - PRIMERO : LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE**

El presente Contrato se regirá por la Legislación Peruana. En todo lo no previsto en este Contrato, se aplicará el Decreto Legislativo No. 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil, la Ley General de Sociedades, y los principios de buena fe contractuales.

Cualquier divergencia o discrepancia que pudiera suscitarse entre las partes sobre la interpretación y/o ejecución de las disposiciones del presente Contrato y/o de los documentos que forman parte del mismo será resuelta de manera amigable por las partes. En caso de discrepancia y/o divergencia, si existiese, ésta será resuelta por el Tribunal Arbitral a que se refiere la Cláusula Décimo Sexta.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis 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



EL COMPRADOR



JULIO C. KAND PEREZ  
ABOGADO  
C. A. L. L. 1725

ANEXO NO. 1

OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO

Trujillo, 14 de agosto de 1997

Señores  
Proyecto Especial Chavimochic  
Presente

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

Postor CONSTRUCTORA MEPRO. S.A.

De nuestra consideración:

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

LOTE N° 10.5-IV SECTOR IV


OFERTA ECONÓMICA:

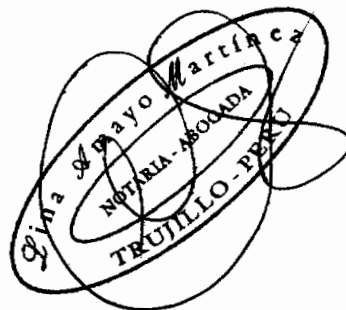
EN LETRAS: TRESCIENTOS VEINTE Y DOS MIL CON NOVECIENTOS DOLARES USA

EN NUMEROS: US\$ 322,900. DOLARES USA

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

Atentamente,

  
Firma del Representante Legal



Trujillo, 14 de agosto de 1997

Señores  
Proyecto Especial Chavimochic  
Presente

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

Postor CONSTRUCTORA. METRO S.A.

De nuestra consideración:

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

LOTE N° 10.5-V SECTOR IV

OFERTA ECONÓMICA:

EN LETRAS: TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DOLARES USA

EN NUMEROS: US\$ 342,900. = DOLARES USA

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

Atentamente,

  
Firma del Representante Legal



Trujillo, 13 de agosto de 1997

Señores  
Proyecto Especial Chavimochic  
Presente

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

Postor CONSTRUCTORA METRO S.A

De nuestra consideración:

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

LOTE N° 10-6 D SECTOR IV


OFERTA ECONÓMICA:

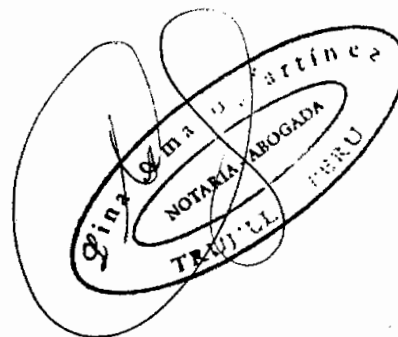
EN LETRAS: DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS DOLARES  
USA

EN NUMEROS: US\$ 261.900. DOLARES USA

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

Atentamente,

  
Firma del Representante Legal



ANEXO NO. 2

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA

ACTA N° 3  
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA  
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC  
LOTE N° 10.6-IX SECTOR N° IV

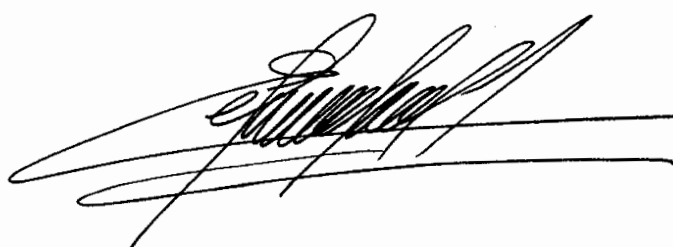
Continuando con la Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, conforme a lo establecido en las Bases y a los avisos publicados, siendo las 10.15 horas del trece de agosto de mil novecientos noventa y siete y encontrándose presentes los miembros de la 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° 10.6-IX 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 al Notario encargado, quien dio lectura en detalle de la cantidad de postores que se presentan, siendo estos como sigue :

Nombre

FRUTICOLA DEL PERU  
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI  
AUGUSTO MARQUINA PISCONTE  
JUAN ALEJANDRO LEON PARRA  
CONSTRUCTORA METRO S.A.  
AGRICOLA BPM  
INVERSIONES JORDIE  
ARTURO JESUS ARIAS VARGAS  
AMADOR ESCALANTE SANCHEZ  
SEGELCO S.R.L.  
CULTIVOS INTERNACIONALES S.A.  
CESAR ZACARIAS MAMANI  
AGRICOLA EL TUNAL S.A.  
GANADERIA GRACIELA RUBIO S.A.  
CARLOS SANTA CRUZ BENDEZU  
PEEA COSTA DEL SUR S.R.L.  
EGUSQUIZA Y SRA. - TEJADA J. Y SRA.  
ADOLFO CASIS KATTAN  
FORTUNATO MARQUEZ LOSTANAU  
INVERSIONES SANTA AGUSTINA





La Comisión, previa verificación determinó que de los veinte (20) postores, diecinueve se encontraban hábiles. El postor César Zacarías Mamani no firmó su Propuesta Económica procediendo la Notario a destruirla sin abrir el Sobre del postor descalificado. La Notario aperturó los sobres, firmó y selló las Ofertas Económicas y procedió a entregar al Presidente para la lectura de las ofertas presentadas.

Las ofertas presentadas en orden descendente son como sigue :

<u>Nombre</u>	<u>Oferta Económica</u>
CONSTRUCTORA METRO S.A.	US \$ 261,900
GANADERIA GRACIELA RUBIO S.A.	251,000
AGRICOLA BPM	233,658
JUAN A. LEON PARRA	217,600
AUGUSTO MARQUINA PISCONTE	211,000
PEEA COSTA DEL SUR S.R.L.	210,500
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI	194,076
EGUSQUIZA Y SRA. - TEJADA Y SRA.	186,000
INVERSIONES JORDIE	180,350
AGRICOLA EL TUNAL	175,916
ARTURO J. ARIAS VARGAS	170,115.50
FRUTICOLA DEL PERU	155,220
CARLOS SANTA CRUZ BENDEZU	155,001
ADOLFO CASIS KATTAN	154,960
CULTIVOS INTERNACIONALES	140,215
INVERSIONES SANTA AGUSTINA	139,595
AMADOR ESCALANTE SANCHEZ	135,000
SEGELCO S.R.L.	129,500

El Presidente dio lectura a la Oferta Económica del Sr. Fortunato Márquez Lostanau, determinándose que esta era inválida por ser menor a la Oferta Económica Mínima, siendo destruida por la Notaria.

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a la Empresa CONSTRUCTORA METRO S.A., con la Oferta Económica de US \$ 261,900.00 (Doscientos Sesentium Mil Novecientos y 00/100 Dólares Americanos) por corresponder a la mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna

Siendo las 10.30 hora se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante el Notario que da fe

*[Handwritten signatures and stamps]*

*[Circular stamp: Gina Mayo Martínez, NOTARIA - ABOGADA, FRUJILLO - PERU]*

ACTA N° 20  
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA  
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC  
LOTE N° 10.5-IV SECTOR N° IV

1089

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 9.00 horas del catorce 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. 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° 10.5-IV del Sector N° IV.

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

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

Nombre

ADOLFO CASIS KATTAN  
AUGUSTO MARQUINA PISCONTE  
MULTICOPIA S.R.L.  
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI  
ARTURO JESUS ARIAS VARGAS  
AGRICOLA EL TUNAL  
AMADOR ESCALANTE SANCHEZ  
ISMO S.R.L.  
CONSTRUCTORA METRO S.A.  
AGRICOLA BPM S.A.  
CARLOS VILLACORTA PINEDO  
CAMPOSOL S.A.  
CONSORCIO A. EGUSQUIZA Y SRA. - J. TEJADA Y SRA.

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



Las ofertas presentadas en orden descendente son como sigue :

<u>Nombre</u>	<u>Oferta Económica</u>
CONSTRUCTORA METRO S.A.	US \$ 322,900
AGRICOLA BPM S.A.	315,116
CAMPOSOL S.A.	304,109
CONSORCIO A. EGUSQUIZA Y SRA-J. TEJADA Y SRA.	303,001
ISMO S.R.L.	279,710
AUGUSTO MARQUINA PISCONTE	253,820
MULTICOPIA S.R.L.	243,046
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI	217,000
AGRICOLA EL TUNAL	201,500
ADOLFO CASIS KATTAN	201,000
CARLOS VILLACORTA PINEDO	185,225
AMADOR ESCALANTE SANCHEZ	180,000
ARTURO JESUS ARIAS VARGAS	165,000

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a la Empresa **CONSTRUCTORA METRO S.A.** con la Oferta Económica de US \$ 322,900.00 (Trescientos Veintidos Mil Novecientos y 00/100 Dólares Americanos) por corresponder a la mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna

Siendo las 09.25 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante la Notario que da fe.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



ACTA N° 21  
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA  
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC  
LOTE N° 10.5-V SECTOR N° IV

1091

Continuando con la Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, conforme a lo establecido en las Bases y a los avisos publicados, siendo las 09:26 horas del día 14 de Agosto de 1997 y encontrándose presentes los miembros de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro de los Lotes a Subastarse de la Etapa I del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, Señores Dr. Augusto Millones Santa Gadea, Presidente ; Ing. Luis Dibós Vargas Prada, Primer Vice-Presidente ; Rafael Com Liu, Segundo Vice-Presidente ; Ing. Hubert Vergara Díaz, miembro e Ing. Alejandro Seminario Duany, miembro, así como el Notario de la Provincia de Trujillo Dr. Marco Antonio Corcuera García, postores y público en general ; el Presidente anunció la subasta del Lote N° 10.5-V Sector N° IV.

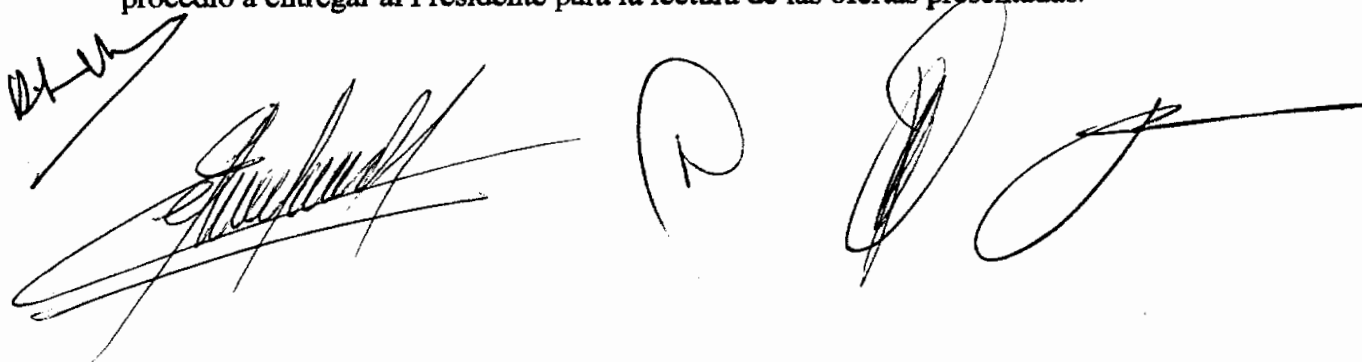
Acto seguido procedió a otorgar 10 minutos a los postores para la presentación de sus Ofertas Económicas, invitándolos a depositar sus Sobres N° 2 en el ánfora especialmente acondicionada para ello.

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

**Nombre**

CAMPO SOL S.A.  
INVERSIONES SANTA AGUSTINA S.A.  
ISMO S.R.LTDA.  
CONSTRUCTORA METRO S.A.  
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI  
AGRICOLA BPM S.A.  
JISA PLASTICOS S.A.  
CONSORCIO A. EGUSQUIZA Y SRA. J. TEJADA Y SRA.  
AGRICOLA EL TUNAL S.A.  
DAMPER TRUJILLO S.A.

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



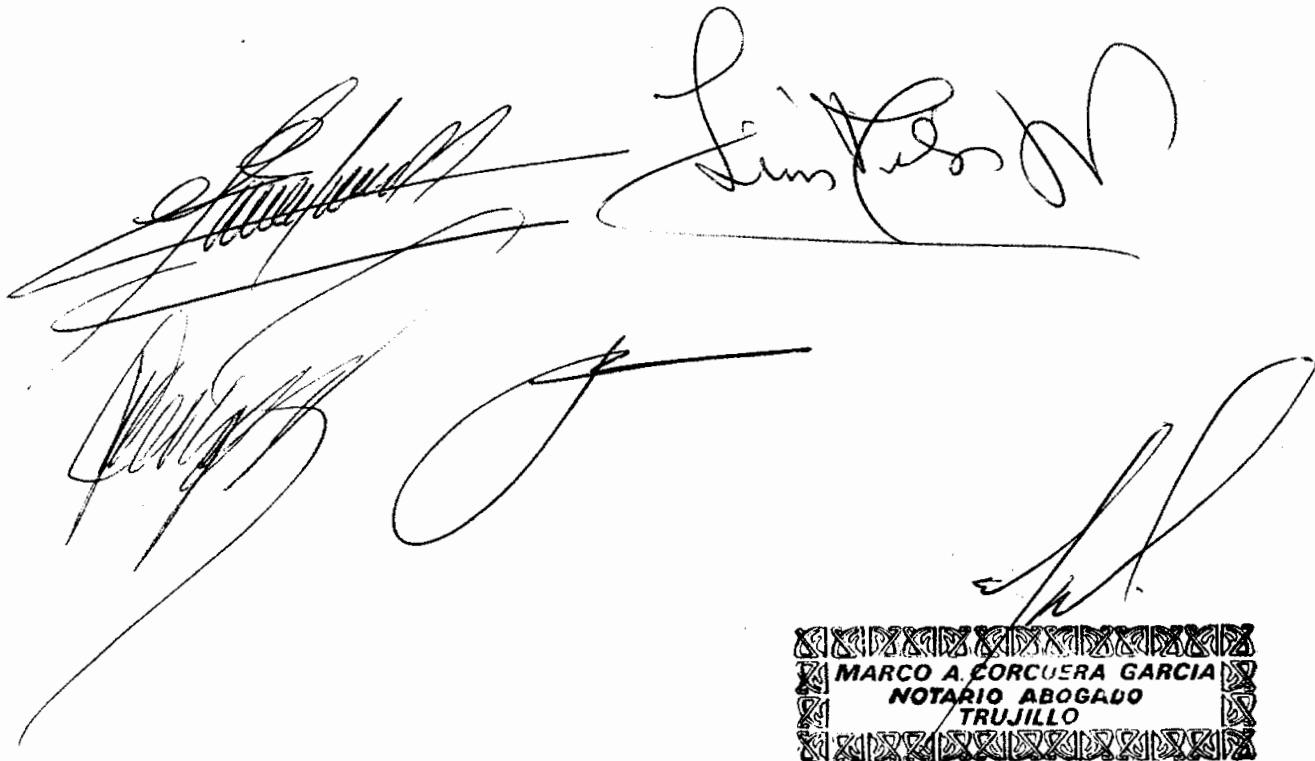
Las ofertas presentadas en orden descendente son como sigue :

<u>Nombre</u>	<u>Oferta Económica</u>
<b>CONSTRUCTORA METRO S.A.</b>	<b>US\$ 342,900.00</b>
CAMPO SOL S.A.	324,209.00
AGRICOLA BPM	320,008.00
CONSORCIO EGUSQUIZA Y SRA. TEJADA Y SRA.	295,501.00
ISMO S.R.L	255,910.00
DAMPER TRUJILLO S.A	238,173.00
GILBERTO MARQUINA CIUFFARDI	230,000.00
JISA PLASTICOS S.A.	221,000.00
AGRICOLA EL TUNAL S.A.	190,500.00
INVERSIONES SANTA AGUSTINA S.A.	186,000.00

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a **CONSTRUCTORA METRO S.A.** con la **Oferta Económica de US\$ 342,900.00** ( Trescientos Cuarentidós Mil Novecientos y 00/100 Dólares Americanos), por corresponder a la Mayor Oferta Económica.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

Siendo las 09 :40 am. se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante el Notario que da fe.



MARCO A. CORCUERA GARCIA  
NOTARIO ABOGADO  
TRUJILLO

ANEXO NO. 3

**Modelo de Carta Fianza, según el numeral 13.7**

**Cláusula Décimo-Tercera del Contrato**

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

**BANCO WIESE**



1094

OFICINA PRINCIPAL: JIRON CUZCO 245  
LIMA - PERU

Carta Fianza No.000-872025

Lima, 14 de Noviembre de 1997

Señores  
Proyecto Especial CHAVIMOCHIC Y/O  
CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE)  
Ciudad.-

Postor: CONSTRUCTORA METRO S.A.

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

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE) como fiadores solidarios de CONSTRUCTORA METRO S.A., con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión que ha asumido CONSTRUCTORA METRO S.A., de acuerdo al Contrato de Compra-Venta de los Lotes No. 10.5-IV, 10.5-V Y 10 6-IX Sector IV, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto total de CIENTO VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS TREINTAISEIS Y 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$122,836 00).

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

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

No 0081290

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

**BANCO WIESE**



1095

OFICINA PRINCIPAL: JIRON CUZCO 245  
LIMA - PERU

...!!!

Pag. No 2 Carta Fianza No. 000-872025

Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

BANCO WIESE LTDO.  
Oficina Principal

LUIS BARRIENTOS ROSAS  
Sub-Gerente

LUIS BARRIENTOS ROSAS  
Apoderado General

Nº 0081291



**ANEXO N o. 4****RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA PARA LA EJECUCIÓN DEL  
COMPROMISO DE INVERSIÓN**

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

**COMPROMISO DE INVERSIÓN:**

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

