PREPUBLICA DEL PERU

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y Otros

CONTRATO DE COMPRA-VENTA

MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en seis (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por don Godofredo Rojas Vásquez con L.E. N° 18114865, conforme a la Resoluciones Supremas N°s, 068-98-PRES y 469-97-PRES, con domicilio para los efectos de este Contrato en la Av. 2 Parque Industrial Trujillo s/n, Distrito de La Esperanza, Provincia de Trujillo , Departamento de La Libertad ; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** AGRO MAGIN S.A. (AMAG S.A.), con RUC N°. 39618460, debidamente representado por don Juan Alejandro León Parra, con L.E. N°. 07784245 y don Fernando Alfonso Berrospi Bordais, Con L.E. N° 07854394. conforme aparece de la escritura pública de otorgamiento de poderes de fecha 21.10.1997, extendida ante el Notario Público de Lima, doctor Rubén Mendieta Vergara, e inscrita en la ficha 8727 del Registro Mercantil de Trujillo, con domicilio para los efectos de este Contrato en Manzana B, Lote 20, Urbanización Santa María, 4ta. Etapa, Distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad. Asimismo, intervienen en el presente Contrato como Garantes Hipotecarios, doña Rosa Mercedes Berrospi Bordais, con L.E. N° 07777162; don Juan Alejandro León Parra, con LE. N° 07784245; don Fernando Berrospi Bordais, con L.E. N° 07854394; doña Nora Moreno Castañeda, con L.E. N° 25731720; don Raúl J. Berrospi Bordais, con L.E. N° 07852601; don y Magin Arturo Berrospi Bordais, con L.E. N° 07858302, en adelante **LOS GARANTES**: y la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio Petro Perú - Piso 9, San Isidro - Lima, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo Sr. Juan Carlos Barcellos Milla, identificado con L.E. N°10475476, en adelante **FOPRI**, en los términos y condiciones siguientes:

<u>PRIMERO</u> .- 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 Según Ley 26440 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21.01.95 se precisó que los Proyectos Especiales, organismos y otros proyectos bajo responsabilidad estatal se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada.

1.3 Por 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.

1.4 Mediante Resolución Suprema Nro. 467-97-PCM publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de setiembre de 1997, en su Art. 2do., se encargó al CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) conducir el proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

1.5 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 INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS 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 las Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

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

<u>TERCERO</u> .- DEL 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 el Lote 10.7-IV Sector IV perteneciente al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC localizado en el Departamento de La Libertad, Provincia de Virú, Distrito de Virú, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en Ficha PR19896 del Registro de la Propiedad de Inmuebles de La Libertad.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área de 54.77 ha., sus linderos y medidas perimétricas son:

Por el Norte, Terrenos eriazos en línea recta de 255.250 metros lineales;

Por el Sur, con camino de servicio del sublateral 10.7 en línea recta con 948.570 metros lineales;

Por el Este, con lote 10.7-III en línea recta de 1277.797 metros lineales;

Por el Oeste, con Quebrada Río Seco en línea quebrada de 3 tramos con 1,312.593 metros lineales.

3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **EL LOTE** se vende Ad Corpus y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, infraestructuras de riego, 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 del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas realizadas a dicho **LOTE** objeto de la venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI TIERRAS (ANTES 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 FORMALIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN 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 las Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC. Dicha Bueno 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$ 70,370.00 (SETENTA MIL

TRESCIENTOS SETENTA Y 00/100 Dólares de Estados Unidos de América)

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 se paga en la forma siguiente :

a) La cantidad de US$ 30,617.37 (TREINTA MIL SEISCIENTOS DIECISIETE Y 37/100 Dólares de los Estados Unidos de América), pagada como cuota inicial por **EL COMPRADOR** a la Fecha de Suscripción de Contrato. El pago de la cuota inicial será efectuado mediante cheque de gerencia N° 00041905, expedido por el Banco del Nuevo Mundo, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, el mismo 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$ 39,752.63 (TREINTAINUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTIDOS Y 63/100 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 Suscripción del Contrato 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, y 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** entrega 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 sin beneficio de excusión en favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o COFIDE, por US$ 5,629.59 (CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE Y 59 /100 Dólares de los Estados Unidos de América). La Carta-Fianza antes referida se adjunta como Anexo Nro. 4 al presente documento y forma parte del mismo.

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. La solicitud de renovación se efectuará por COFIDE dentro de los quince días anteriores a la fecha de vencimiento de la carta fianza. De no presentarse el documento debidamente renovado se procederá a la ejecución conforme lo dispuesto en el artículo 1898 del Código Civil.

La reducción de la Carta - Fianza se hará en función de la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento con mantener su valor con los mismos parámetros que

fueron utilizados para la constitución de la Carta-Fianza inicial. La reducción de la Carta-Fianza será aprobada por COFIDE.

5.1.3.2 **GARANTÍAS HIPOTECARIAS :** **LOS GARANTES** constituyen en favor de Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o COFIDE **PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA** hasta por la suma de US$ 40,085.93 (CUARENTA MIL OCHENTICINCO Y 93/100 Dólares de los Estados Unidos de América)

La descripción de los inmuebles constará en el Anexo No. 5 del presente Contrato.

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

EL COMPRADOR y/o **LOS GARANTES** declaran que el inmueble entregado en hipoteca se encuentra libre de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

De la misma forma, **EL COMPRADOR y/o LOS GARANTES** declaran que el título de propiedad sobre el inmueble hipotecado tiene una antigüedad mayor a dos años.

Como consecuencia de la presente hipoteca, el inmueble se encuentra gravado hasta por US$ US$ 40,085.93 (CUARENTA MIL OCHENTICINCO Y 93/100 Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Las partes convienen en valorizar el inmueble hipotecado, para el eventual caso de ejecución judicial, en la suma de: US$ US$ 40,085.93 (CUARENTA MIL

OCHENTICINCO Y 93/100 Dólares de los Estados Unidos de América)

EL COMPRADOR y/o **LOS GARANTES** del inmueble hipotecados se obligan a mantener asegurados 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 garantía hipotecaria otorgada por el presente instrumento por otras garantía hipotecaria o por una carta fianza bancaria otorgada por la misma suma del monto del gravamen hipotecario que reemplace luego de un año de suscrito el presente Contrato, previa autorización de COFIDE.

La carta fianza bancaria antes referida deberá haber sido emitida por alguna de las entidades bancarias indicadas en el Anexo Nº 8(a), de LAS BASES.

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

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

5.1.4. **Pre-Pago** : Durante el plazo de siete años previsto en el acápite b) del numeral 5.1.2 del presente Contrato, **EL COMPRADOR** podrá efectuar en cualquier momento el pre-pago del total o de parte del saldo de precio adeudado. Este pago será destinado (i) en primer lugar, a los gastos (ii) en segundo lugar, al pago de los intereses compensatorios devengados hasta la fecha en que se efectúe el pago; y, (iii) en tercer lugar, a la amortización del capital hasta el día del pago, inclusive.

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 acordado 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 Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, 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 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 TIERRAS 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 **Ejecución de Garantías.** 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 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 (tres) 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 un licencia de uso de agua por volúmen de 10,000 metros cúbicos por hectárea por año, hasta la cantidad de 536,300 metros cúbicos por año.

5.1.10 **Aceleración de Plazos.** En caso que ocurra el incumplimiento de dos cuotas consecutivas, 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.

SÉTIMO.- 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 N° 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 a la suscripción del contrato 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, autorizaciones, permisos, registros y demás documentos ante las autoridades pertinentes, para lograr que la actividad a desarrollar en relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda realizar dentro del marco legal vigente.

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, o un Banco comercial u otra entidad financiera 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 GRAVÁMENES

8.1 **LA VENDEDORA** declara que, a la firma del contrato, **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 firma del presente contrato, 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 y acepta 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 GARANTÍAS 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 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.

DÉCIMO .- DECLARACIONES Y GARANTÍAS 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 prohiban, 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.

DÉCIMO 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 los ejercicios 1998 y 1999, por **EL LOTE** que ha enajenado.

11.2 Conforme al artículo 10 del Decreto Legislativo No. 776, **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 01 de enero del 2000.

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 encuentra **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**.

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

PROYECTO ESPECIAL Alfredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO CHAVIMOCHIC

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.

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 gato 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 ejecutar en el lote adquirido y en un plazo no mayor a 2 años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, las Inversiones de capital fijo y de desarrollo de tierras, contenidas en su Oferta Económica y cuyo monto total asciende a US$ 53,630.00 (CIENCUENTITRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) de conformidad con lo estipulado en el numeral 5.7 del capítulo V de las Bases de la Subasta Pública.

Se considera inversión de capital fijo al empleo de recursos financieros destinados a la adquisición y/o construcción de bienes y servicios de capital (maquinaria y equipos, obras civiles, gastos de preinversión etc), a su instalación y montaje y que han de ser utilizados en más de un proceso productivo anual de una explotación agroindustrial, agroexportadora o pecuaria. En lo relativo a inversión en sistemas de riego sólo se aceptarán aquellas que se destinen a sistemas de riego tecnificado. En el anexo N° 7 del presente contrato se detallan los rubros de la inversiones de capital fijo y desarrollo de tierras a ser considerados para la ejecución del compromiso de inversión.

El compromiso de inversión deberá ejecutarse sin variación, en las áreas de terreno comprendidas dentro de **EL LOTE** que es objeto del presente contrato

13.2 **EL COMPRADOR** ejecuta la inversión comprometida y asienta debidamente las partidas de inversión en un Registro de Inversiones Acreditables legalizado que para tal efecto se obliga a mantener en su local social, consignando en dicho registro las facturas de adquisición, construcción, instalación y montaje y que forman parte del costo de la inversión. Sin perjuicio de lo anterior **EL COMPRADOR** se obliga a sustentar las partidas de inversión con facturas, boletas de pago o comprobantes de pago, según sea el caso, documentos estos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad normales de EL COMPRADOR, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.

Las partes reconocen que **EL COMPRADOR** mantiene registros para fines contables y tributarios y que el Auditor de Inversión no deberá considerar ninguna posición adoptada por aquel para tal fin y sólo deberá considera los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la cláusula Décimo Tercera en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga EL COMPRADOR.

13.3. Auditor de Inversión: El Supervisor de Inversión, designará a la entidad auditora que actuará como auditor del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR. LA VENDENDORA** asumirá el costo de los honorarios del auditor de inversión.

El Auditor de Inversión revisará en detalle el Registro de Inversiones Acreditables y verificará que las partidas asentadas en dicho Registro corresponden a inversiones realmente ejecutadas en **EL LOTE.** La revisión y examen del Auditor se efectuará anualmente, hasta el total cumplimiento de dicho compromiso por parte de **EL COMPRADOR.** Sin perjuicio de lo aquí estipulado el Auditor de Inversión podrá inspeccionar y verificar el avance de las Inversiones, sin restricciones ni limitaciones de ningún tipo. El proceso de verificación de las inversiones ejecutadas con el Registro de Inversión Acreditables, se podrá efectuar semestralmente a solicitud de **EL COMPRADOR.** El Auditor de Inversión entregará al Supervisor de Inversión un informe de sus exámenes y revisiones anuales o semestrales de ser el caso.

13.4 Al término del plazo del compromiso de inversión el Auditor de Inversión efectuará una revisión y examen final, verificando que las inversiones asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables correspondan con lo realmente ejecutado en el Lote, determinando así el monto total y definitivo de Inversiones Acreditables. El Auditor de Inversión procederá entonces a comparar este último monto con el monto total de inversión comprometido que aparece en el numeral 13.1 del presente contrato para pronunciarse sobre el cumplimiento del compromiso de inversión. El Auditor de Inversión deberá emitir un Informe de este examen y revisión final dentro de los 30 días de haber completado dicha revisión, cuyo dictamen debe consignar de manera fehaciente, el cumplimiento o incumplimiento para el período, según sea el caso, del compromiso de inversión por parte de **EL COMPRADOR.**

13.5 El informe con su dictamen será entregado por el Auditor al Supervisor de Inversión así como a **EL COMPRADOR.** Si **EL COMPRADOR** manifestara su desacuerdo con el contenido del Informe dispondrá de 15 días útiles para sustentar o responder ante el Supervisor, las observaciones planteadas en el mencionado informe a partidas específicas de inversión asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables. Transcurrido este término, el informe quedará a firme y el Supervisor de Inversión notificará por vía notarial a **EL COMPRADOR** para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario con el Compromiso de Inversión asumido en el presente Contrato.

El Supervisor de Inversión dará por cumplido el compromiso de inversión cuando el Auditor de Inversión le entregue, dentro de los 30 días calendario antes mencionado, un certificado que corrobore que las inversiones faltantes han sido ejecutadas de acuerdo al término,

condiciones y monto acordado o que las observaciones planteadas en el Informe dictamen hayan sido levantadas.

Si **EL COMPRADOR** completa el total de la inversión comprometida en un plazo menor al ofertado y la ejecución es acreditada por el Supervisor de Inversión, el Compromiso de Inversión se dará por cumplido.

EL COMPRADOR concederá todas las facilidades, documentación e información que sea requerida por el Auditor a fin de cumplir con su labor.

13.6 **CLAUSULA PENAL.-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.5 la Entidad Supervisora podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el acápite 13.7 siguiente, en cuyo caso la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial y sin menoscabo de los daños y perjuicios ulteriores que sean ocasionados a **LA VENDEDORA** o surjan por el incumplimiento de **EL COMPRADOR.**

13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en EL LOTE que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto equivalente al 50% del monto 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 que se ha hecho referencia en el numeral 1.11 de la Cláusula Primera del presente Contrato.

Una vez que se haya cumplido con el 50% del monto total del Compromiso de Inversión y verificado por el auditor, el monto de la carta-fianza podrá reducirse "pari passu" con los montos que se inviertan y solo al final de cada período anual o semestral según sea el caso; la carta fianza renovada deberá tener vigencia mientras el Compromiso de Inversión no haya sido cumplido en su totalidad en el monto, término y condiciones pactadas. El texto de la carta fianza antes referida deber ser igual al modelo que como Anexo N° 6 se adjunta al presente contrato y forma parte del mismo.

DÉCIMO 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 Articulo 1237 del Código Civil del Perú.

<u>DÉCIMO QUINTO.-</u> 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 5.9 del presente Contrato.

<u>DÉCIMO SEXTO .-</u> SOLUCIÓN 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.

DÉCIMO SÉTIMO .- 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 que garantiza 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 como Inversiones Acreditables para el Compromiso de Inversión.

DÉCIMO 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 domicilio que consta en la parte introductoria del presente contrato.

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.

VIGÉSIMO : 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 : LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN 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 cuatro ejemplares, igualmente válidos, el día 8 del mes de febrero de mil novecientos noventinueve.

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.

Instituto Nacional de Desarrollo - Proyecto Especial Chavimochic - Dirección Ejecutiva

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

GARANTE

GARANTE

GARANTE

GARANTE

GARANTE

GARANTE

FOPRI

OFERTA ECONOMICA

Trujillo 26 de AGOSTO de 1998

Señores
CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC)
Presente .-

Ref: Subasta Pública Internacional para la Venta
De Tierras del P.E. CHAVIMOCHIC

Postor AMAG S.A. (AGRO MAGIN 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. Asimismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el Compromiso de Inversión correspondiente de acuerdo a lo señalado en el Anexo No.9 de las Bases de la Subasta.

LOTE No 10.7- IV Sector IV

OFERTA ECONOMICA :
EN LETRAS: CIENTO VEINTICUATRO MIL DOLARES USA

EN NUMEROS: US$ 124,000.00 DOLARES USA

NOTA : EN CASO DE DISCREPANCIA EN LAS CANTIDADES CONSIGNADAS SE TENDRAN POR VALIDA LA CANTIDAD EN LETRAS

Atentamente,

AGRO MAGIN S.A.

Dr. Juan A. León Parra
GERENTE GENERAL

Lina Amayo Marrence
NOTARIA ABOGADA
TRUJILLO - PERU

Lina Amayo Martínez
NOTARIA - ABOGADA
TRUJILLO - PERU

ACTA Nº 1
SUBASTA PÚBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

LOTE Nº 10.7-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 10:00 horas del veintiséis de agosto de mil novecientos noventiocho y encontrándose presentes los miembros de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena de los lotes a subastarse de la II Etapa y Saldo de la I Etapa del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, señores Dr. Augusto Millones Santa Gadea, Presidente; Eco. Julio César Pesantes Rebaza, Vice-Presidente, Ing. Godofredo Rojas Vásquez, Miembro y Eco. Mario Hernández Rubiños, Miembro, así como la Notario de la Provincia de Trujillo, Dra. Lina Amayo Martínez, postores y público en general, el Presidente anunció la subasta del Lote 10.7-IV del Sector IV

Acto seguido, procedió a otorgar 10 minutos a los postores para la presentación de sus Ofertas Económicas, invitándolos a depositar sus Sobres Nº 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	Oferta Económica
Augusto Marquina Pisconte	US $ 107,777.77
Amag S.A.	**US $124,000.00**

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

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a **AMAG S.A.**, con la Oferta Económica de US $ 124,000.00 (Ciento Veinticuatro Mil y 00/100 Dólares Americanos).

Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

Siendo las 10:15 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante la Notario que da fe.

Lina Amayo Martínez
NOTARIA - ABOGADA
TRUJILLO - PERU

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.
C O F I D E

Lote : 10.7-IV / SECTOR IV
Adjudicatario AGRO MAGIN S.A.
Fecha de Cierre 8/02/99
Monto Adjudicado 70.370,00

CONDICIONES %
cuota inicial 43,51%
saldo a financiar 56,49%

Plazo de pago 7 años
Periodo de Gracia 2 años

US$
Cuota inicial 30.617,37
Monto financiado 39.752,63

Tasa libor a 180 días 5,00125%
Tasa efectiva a aplicar: 7,25143%

Cronograma Estimado (*)

Nº de cuotas	Fecha de Vencimiento	Amortización de capital	Intereses Compensatorios	Intereses Moratorios	Total Cuota	Saldo del Capital
Fecha de Cierre	8-feb-99					39.752,63
1	8-ago-99	0,00	1.424,10	0,00	1.424,10	39.752,63
2	8-feb-00	0,00	1.448,13	0,00	1.448,13	39.752,63
3	8-ago-00	0,00	1.432,11	0,00	1.432,11	39.752,63
4	8-feb-01	0,00	1.448,13	0,00	1.448,13	39.752,63
5	8-ago-01	3.975,26	1.424,10	0,00	5.399,36	35.777,37
6	8-feb-02	3.975,26	1.303,32	0,00	5.278,58	31.802,11
7	8-ago-02	3.975,26	1.139,28	0,00	5.114,54	27.826,84
8	8-feb-03	3.975,26	1.013,69	0,00	4.988,95	23.851,58
9	8-ago-03	3.975,26	854,46	0,00	4.829,72	19.876,32
10	8-feb-04	3.975,26	724,06	0,00	4.699,33	15.901,05
11	8-ago-04	3.975,26	572,84	0,00	4.548,11	11.925,79
12	8-feb-05	3.975,26	434,44	0,00	4.409,70	7.950,53
13	8-ago-05	3.975,26	284,82	0,00	4.260,08	3.975,26
14	8-feb-06	3.975,26	144,81	0,00	4.120,08	0,00

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

BANCO DEL NUEVO MUNDO

Fianza emitida por orden y cuenta :

AGRO MAGIN S.A.

Dirección:
Av. Paseo de la República
N° 3033, San Isidro

Presente.-

San Isidro, 04 de Febrero de 1999

CARTA FIANZA Nro. 14048
VENCE AL : 03 de Febrero de 2000

Señor(es) :
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Ciudad.-

Postor: AGRO MAGIN S.A.

Ref.: Subasta Internacional para la Venta de 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 AGRO MAGIN S.A.********** con el fin de garantizar el pago del saldo del precio estipulado, los intereses compensatorios y moratorios pactados y todas y cada una de las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Compra-Venta del Lote N° 10.7-IV, Sector IV celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de US$****5629,59********** (CINCO*MIL*SEISCIENTOS*VEINTINUEVE**Y**59/100*DOLARES*USA)**********

Esta Fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 04 de Febrero*** de 1999********** más quince días adicionales; esto es que vencerá el día de 03 de Febrero** de 2000****. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por seis 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 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.

028986

R.U.C. 10816653

///...
Carta Fianza N° 14048
Página N° 02

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 la 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 DEL NUEVO MUNDO S.A.E.M.A.
R.P.

VICTOR DEL CASTILLO M.
Apoderado General

DANNY BRICEÑO P.
APODERADO GENERAL

Nº 028987

R.U.C. 10816653

ANEXO

Programa:	PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Adjudicatario	JUAN LEON PARRA.
Bien Adjudicado	Lote 10.7-IV

Predios urbano	
Propietarios	Rosa M. Berrospi Bordais y Juan A, Leon Parra; Fernando Berrospi Bordais y Mora Moreno Castañeda. Raul J. Berrospi Bordais y Magin Arturo Berrospi Bordais.
Ubicación	Av. Lima Norte (Parque Echenique. Chalet) Nº 133 - 137. Moyopampa. Dist. Lurigancho (Chosica) Lima.
Regimen:	Propiedad Independiente
Descripción	Vivienda Unifamiliar de 2 plantas
Distribución	
Planta Baja	Carport, garaje, porch, sala, comedor, estudio, cocina, baño de visita, pasadizo, dormitorios (3), baño, escalera. Jardín exterior.
Planta Alta	Hall, tarraza, dormitorios (2) y depósito
Linderos:	
Frente	Con el Parque Echenique (Av. Lima Norte), con 2 tramos de: 3.25 y 12.80 ml
Derecha	Con terceros con 32.35 ml
Izquierda	Con terceros con 37.50 ml
Fondo	Con Manzana H, con 2 tramos de: 3.46 y 21.55 ml.

Areas m2	Terreno m2		651.00
	Techada m2	Planta Baja	269.00
		Planta Alta	151.00
		Total	420.00

Especificación Técnica	
Estructura	Cimentación de concerto ciclopeo Muros de adobe y quincha enyesado Techado entablado en el primer piso y de viguería madera en la planta alta Cobertura de tejas.
Acabados	Pisos. De parquet, loseta, entablado, concreto. Puerta de madera tipo contraplacada Ventana de madera con reja de seguridad en la planta baja, vidrio trasnparente. Revestimientos: enyesado y pintura latex Aparatos Sanitarios blancos
Instalaciones	Electrica empotrada . Sanitarias empotradas con agua fría y caliente.

Inscripción de Dominio: Ficha Nº : 68367

Oficina Nacional de Registros en Lima.

Estado	Antigüedad	Servidumbre	Gravamenes	Poliza Seguros
Regular	55 años	No tiene	No tiene	No tiene

Valuación (valor en US$)

Fecha Valuación	Arancelario	Reposición	Comercial	Realiz. Inmediata
Set. 1998			53,447.90	

Valuador.	Ing. Julio Ríos Sanchez		
CIP	SBS	CONATA	CTTP
7718	Res. Nº 330-98		368

Observacion	Valores a considerar en US$:	VºBº
Valor Comercial	53,447.90	
Valor Garantía	40,085.93	FEDERICO LAU LI INGENIERO CIVIL Reg. del Colegio de Ingenieros No.3917
		Fecha: 24/09/1998

BANCO DEL NUEVO MUNDO

Fianza emitida por orden y cuenta :

AGRO MAGIN S.A.

Dirección:
Av. Paseo de la República
N° 3033, San Isidro

Presente.-

San Isidro, 04 de Febrero de 1999

CARTA FIANZA Nro. 14049
VENCE AL : 03 de Febrero de 2000

Señor(es) :
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Ciudad.-

Postor: AGRO MAGIN S.A.

Ref.: Subasta Internacional para la Venta de 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 AGRO MAGIN S.A.********** con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión que ha asumido AGRO MAGIN S.A. de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del Lote N° 10.7-IV, Sector IV celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de US$****26815,00********** (VEINTISEIS*MIL*OCHOCIENTOS*QUINCE**Y**00/100*DOLARES*USA)**********

Esta Fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 04 de Febrero*** de 1999********** más quince días adicionales; esto es que vencerá el día de 03 de Febrero** de 2000****. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por seis período(s) igual(es) 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 028988

R.U.C. 10816653

...///

BANCO DEL NUEVO MUNDO 0.0.5.1.8.6.2

BANCO DEL NUEVO MUNDO

///...
Carta Fianza N° 14049
Página N° 02

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 la 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 DEL NUEVO MUNDO S.A.E.M.A.
p.p.

DANNY BRICEÑO P.
APODERADO GENERAL

VICTOR DEL CASTILLO M.
Apoderado General

Nº 028989

R.U.C. 10816653

ANEXO No. 7

RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA COMO INVERSIONES ACREDITABLES PARA EL COMPROMISO DE INVERSION

Se considerará Inversiones Acreditables para efectos del cumplimiento del Compromiso de Inversión lo siguiente:

1. Construcción de infraestructura menor de riego (Obras de cabecera, sedimentador, reservorio, red de distribución).
2. Lotización y venta de parcelas con área no menor a 25 has. El número de parcelas no será menor a veinte (20), equivalente al 20% aproximadamente del área del lote 11D exclusivamente. La ubicación de la lotización queda a criterio del adjudicatario , siempre y cuando estén ubicadas dentro del área neta.
3. Maquinaria y Equipo para sistemas de riego presurizado (Goteo, aspersión, micro-aspersión).
4. Desarrollo físico de las tierras (nivelación, despiedre, subsolado, incorporación de materia orgánica).
5. Plantas de Procesamiento Agroindustrial, hasta el 20% del monto del Compromiso de Inversión .
6. Cercado del Lote.
7. Infraestructura , equipo e instalaciones eléctricas para bombeo de agua

El rubro indicado en el numeral 2 es obligatorio y sólo se dará para el caso del Lote 11 D por consiguiente, al final del compromiso de inversión (tres años) EL ADJUDICATARIO deberá acreditar haberlo realizado.

OFICINA REGISTRAL REGIONAL
REGION LA LIBERTAD
"ORRLL"

Recibo No.: 79322

COPIA LITERAL DE DOMINIO

OFICINA DE TRUJILLO

ORRLL

ESTE CERTIFICADO NO TIENE VALOR
SI NO LLEVA EL SELLO DE AGUA

El Registrador que suscribe,

C E R T I F I C A:

Que sobre el inmueble , ubicado en :
VIRU LOTE 10.7-IV SECTOR IV
LOTE DE TERRENO AREA: 54.77 HAS.

de propiedad de :
PROYECTO ESPECIAL DE CHAVIMOCHIC

DISTRITO: VIRU DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

BIEN: INDIVIDUAL

Inscrito a Fojas del Tomo ó Ficha PR19896 de el Registro de Propiedad de Inmuebles de La Libertad.

Corre los asientos de dominio, cuyos tenores literales son como siguen:

ANTECEDENTE DOMINIAL: Tomo 575, Folio 363, Partida CXIII. Pres. 02.05.97 a las 13.08 del Tomo 5, Asiento 8155. Recibo Nº 27901.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Ubicación: Distrito: Viru, Provincia: Viru, Departamento: La Libertad, Lote 10.7-IV. Area: 54.77Hás. Linderos: Por el Norte, Terrenos eriazos en linea recta de 255.250ml.; por el Sur, con camino de servicio del sublateral 10.7 en linea recta con 948.570ml.; por el Este, con lote 10.7-III en linea recta de 1277.797ml.; por el Oeste, con quebrada Rio Seco en línea quebrada de 3 tramos con 1,312.593ml. Trujillo, 12.05.96. Firmado: Robert Zavaleta N. Registrador.

.2 ACLARACION :El rubro b.1 que antecede queda aclarado en el sentido de que la presente parcela a pertenece al sector IV, según consta de titulo archivado. 16-01-98 Firmado Dr.ROBERT S.ZAVALETA NEYRA Registrador.

C. TITULOS DE DOMINIO:

V A N

OFICINA REGISTRAL ORRL Registros Región La Libertad

OFICINA REGISTRAL REGIONAL
REGION LA LIBERTAD
"ORRLL"

V I E N E

C.1 INDEPENDIZACION: A favor de su propietaria EL PROYECTO ESPECIAL DE CHAVIMOCHIC según consta de la solicitud, Memoria Descriptiva y Planos que se adjunta. Trujillo, 12.05.97. Firmado: Robert Zavaleta . Registrador.

Expido el presente CERTIFICADO en Trujillo a las 16:15:50 Hrs. del día 03/09/98

Recibo No.: 79322 por S/. 9.00

REGISTRADOR PUBLICO

form. 001