

REPUBLICA 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-PCM, 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 GREEN PERU S.A.C.**, con RUC N° 39768003, debidamente representado por don Javier Mario Delgado Espinoza, con L.E. N° 07580020, conforme aparece de la escritura pública de fecha 19.01.99, extendida ante la Notaría del Dr. Marco A. Corcuera García, e inscrita en la ficha 9887 del Registro Regional - Región La Libertad, con domicilio para los efectos de este Contrato en Los Cocoteros 253 - Lote F2, Urb. El Golf, distrito Víctor Larco, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad. Asimismo, intervienen en el presente Contrato como Garantes, don Segundo Esteban Viton Ramírez, con L.E. N° 09870890; doña Betty Azucena Aguirre Sánchez, con L.E. N° 09870863; don Gustavo Adolfo Guerrero Paretto, con L.E. N° 06965654; y doña Diana Ivonne Moreno Baca, con L.E. N° 07568032; 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:

PRIMERO .- ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Setiembre de 1991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.



[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]

- 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, en adelante **EL CEPRI**.
- 1.4 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 a **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.



Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large 'E' and 'Bos'.

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

TERCERO .- 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 12D-1, Sector V, pertenecientes al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC localizados en el Departamento de La Libertad, Provincia de Trujillo, Distrito de Salaverry, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en la Ficha PR26963 de la Oficina Registral Regional, Región La Libertad.

El inmueble objeto del presente Contrato tiene con un área de 780.50 has., y sus linderos y medidas perimétricas son:

NORTE: con el Lote 12-D y camino de servicio del Canal Madre, en línea quebrada de 8 tramos, entre los vértices (33-1) de 2,091.09 ml

SUR: con LA QUEBRADA DE Uripe, en línea quebrada de 18 tramos, entre los vértices (8-22) de 3,984.68 ml.

ESTE: con la carretera Panamericana Norte y el Lote VD-32, en línea quebrada de 10 tramos entre los vértices (1-8) de 4,060.63 ml.

OESTE: Con área del Sector V destinada para futura Vía Nacional Panamericana, en línea quebrada de 13 tramos entre los vértices (22-33) de 4,005.47 ml.

- 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**, a **FOPRI**, 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 Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el inmueble a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compra-venta que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos:

5.1.1 Precio de Compra. El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que resulta de la diferencia entre el monto que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo No. 1 y el Compromiso de Inversión estipulado en LAS BASES y consignado en el punto 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato. El precio de compra asciende a US\$ 975,625.58 (NOVECIENTOS SETENTICINCO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO Y 58/100 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\$ 195,125.12 (CIENTO NOVENTICINCO MIL CIENTO VEINTICINCO Y 12/100 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 ha sido efectuado mediante Cheque de Gerencia N° 07617844 expedido por el Banco de Lima Sudameris, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, por US\$ 100,000.00 (CIENT MIL DOLARES Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) y Cheque de Gerencia N°00340901040001000000000206 expedido por el Banco del Nuevo Mundo girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC por US\$ 95,125.12 (NOVENTICINCO MIL CIENTO VEINTICINCO Y 12/100 DOALRES AMERICANOS) la misma que produce los efectos de la cancelación de la cuota inicial.

b) El saldo del precio de compra, ascendente a la suma de US\$ 780,500.46 (SETECIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS Y 46/100 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, tres Cartas-Fianzas bancarias solidarias, irrevocables, incondicionadas y de realización automática sin beneficio de excusión en favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o COFIDE, N°2-10774, por US\$ 560,000.00 (QUINIENTOS SESENTA MIL 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), emitida por el Banco Norbank; Carta Fianza N°14853, por US\$ 90,000.00 (NOVENTA MIL Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), emitida por el Banco del Nuevo Mundo; Carta Fianza N° 904099, por 110,000.00 (CIENTO DIEZ MIL Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), emitida por el Banco Wiese. Las Cartas-Fianzas antes referidas se adjuntan como Anexo Nro. 4 al presente documento y forma parte del mismo.

Las Cartas - Fianzas deberán ser emitidas por entidades bancarias aceptables para **LA VENDEDORA**, y deberán 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 garantías antes mencionada deberá ser renovadas 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 las cartas fianzas. De no presentarse los documentos debidamente renovados se procederá a la ejecución conforme lo dispuesto en el artículo 1898 del Código Civil.

La reducción de las Cartas - Fianzas se harán 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 Cartas-Fianzas iniciales. La reducción de las Cartas-Fianzas serán aprobadas por COFIDE.

5.1.3.2 **GARANTÍAS HIPOTECARIAS:** **LOS GARANTES** constituye en favor de Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o COFIDE **PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA** hasta por la suma de: a)



Handwritten signatures and initials, including 'Bas m' and a large stylized signature.

US\$106,459.50(CIENTO SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTINUEVE Y 50/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondiente al inmueble descrito en el Anexo 5A; b) US\$ 33,600.00 (TREINTITRES MIL SEISCIENTOS Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondiente al inmueble descrito en el Anexo 5B.

A tal efecto **EL COMPRADOR y/o LOS GARANTES** se obligan a perfeccionar la constitución de dichas garantías 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 los inmuebles entregados en hipoteca se encuentran 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 los inmuebles hipotecados tienen una antigüedad mayor a dos años.

Como consecuencia de la presente hipoteca, los inmuebles se encuentran gravados hasta la suma de: a) US\$106,459.50(CIENTO SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTINUEVE Y 50/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondiente al inmueble descrito en el Anexo 5A; b) US\$ 33,600.00 (TREINTITRES MIL SEISCIENTOS Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondiente al inmueble descrito en el Anexo 5B.

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

Las partes convienen en valorizar los inmuebles hipotecados, para el eventual caso de ejecución judicial, en la suma de a) US\$106,459.50(CIENTO SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTINUEVE Y 50/100



Handwritten signatures and initials are present on the left side of the page, including a large signature, the initials 'Bas', and another signature.

de los Estados Unidos de América), correspondiente al inmueble descrito en el Anexo 5A; b) US\$ 33,600.00 (TREINTITRES MIL SEISCIENTOS Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondiente al inmueble descrito en el Anexo 5B.

EL COMPRADOR y/o LOS GARANTES de los inmuebles 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 N° 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.

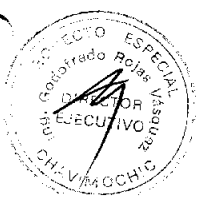
La presente Cláusula Penal será aplicable igualmente en caso que el incumplimiento ocurra por el caso fortuito, la fuerza mayor o cualquier causa no imputable a **EL COMPRADOR**.

La presente estipulación se pacta de acuerdo al Artículo 1317º 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 una licencia de uso de agua por volumen de 10,000 metros cúbicos por hectárea neta, es decir un total de 7'805,000 metros cúbicos por año por el Lote 12D-1.

- 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.

[Handwritten signatures and initials]

- 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 con 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 **LA VENDEDORA**.
- 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.



Bas

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



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 Integro 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

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



Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature at the top, a circular stamp, and several smaller initials and marks below.

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 3 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\$ - 780,500.00 (SETECIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS 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 periodo, 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, dos Cartas Fianzas bancarias, solidarias, irrevocables, incondicionadas, renovables y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitidas 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 1.4 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 Artículo 1237 del Código Civil del Perú.

DÉCIMO QUINTO.- INCUMPLIMIENTO

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

DÉCIMO SEXTO.- 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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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.

Sexta



Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día 31 del mes de mayo 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.


LA VENDEDORA




EL COMPRADOR


GARANTE


GARANTE


GARANTE


GARANTE


FOPRI




OFERTA ECONOMICA

Trujillo, 02 de Diciembre de 1998

Señores
CEPRI TIERRAS (antes CEPRI-CHAVIMOCHIC)
Presente.-

Ref.: Subasta Publica Internacional para la Venta
de Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

Postor: Ramiro Salomon Valdivia Pesantes

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. 12D-1 Sector V

OFERTA ECONOMICA:


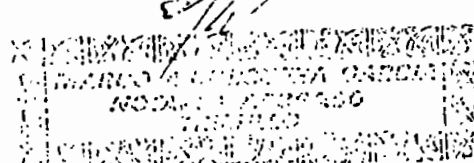
(en letras) Un millón setecientos cincuenta y seis mil ciento cincuenta y ocho DOLARES USA

(en números) US\$ 1'756.125.58 DOLARES USA

NOTA: EN CASO DE DISCREPANCIA EN LAS CANTIDADES ASIGNADAS SE TENDRA POR VALIDA LA CANTIDAD EN LETRAS.

Atentamente,


Ramiro Salomon Valdivia Pesantes



ACTA N° 1
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

LOTE N° 12D - 1

Continuando con la Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, conforme a lo establecido en las Bases, a los avisos publicados, y a las Circulares notificadas a cada uno de los postores, siendo las 10:00 horas del 02 de diciembre de mil novecientos noventa y ocho y encontrándose presentes los Miembros de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro 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. Teófilo Miranda Gallo, Miembro; así como el Notario de la Provincia de Trujillo, Dr. Marco Corcuera García, postores y público en general, el Presidente procedió a pasar lista a los postores calificados para la presentación del Sobre N° 02; verificada la asistencia de todos ellos, anunció la Subasta del Lote 12D-1 del Sector V, con una superficie neta de 780.50 Hás. y con una oferta mínima de US \$ 1'170,750.00.

Acto seguido, procedió a otorgar 5 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 éstos como sigue:

<u>Nombres</u>	<u>Oferta Económica US \$</u>
JAVIER MARIO DELGADO ESPINOZA	1'218,361.00
RAMIRO SALOMON VALDIVIA PESANTES	1'756,125.58
AGROINDUSTRIAS MARIA ISABEL S.A.C.	1'252,100.00
MORAVA S.A.C.	1'171,000.00

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

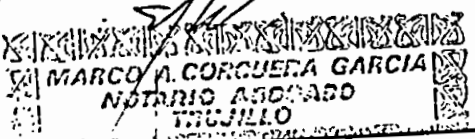
La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a RAMIRO SALOMON VALDIVIA PESANTES, con la Oferta Económica de US\$ 1'756,125.58 (UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTISEIS MIL CIENTO VEINTICINCO Y 58/100 DOLARES AMERICANOS).

Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

Siendo las 10:14 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante el Notario queda fe.

Notario P.
 ONI 09379151

[Handwritten signatures]


MARCO A. CORCUERA GARCIA
 NOTARIO ASOCIADO
 TRUJILLO

①

LOTE 12D-1 SECTOR V

Adjudicatario : GREEN PERU S.A.C.
 Fecha de Cierre : 31/05/99
 Monto Adjudicado : 975,625.58

CONDICIONES %
 cuota inicial : 20,00%
 saldo a financiar : 80,00%

Plazo de pago : 7Años
 Periodo de Gracia : 2 AÑOS

US\$
 Cuota inicial : 195,125.12
 Monto financiado : 780,500.46

Tasa libor a 180 días : 5,19250%
 Tasa efectiva a aplicar : 7,45670%

Cronograma Estimado (*)

N° de cuotas	Fecha de Vencimiento	Amortización de capital	Intereses Compensatorios	Total Cuota	Saldo del Capital
0	31-may-99				780.500,46
1	30-nov-99		29.061,70	29.061,70	780.500,46
2	31-may-00		29.061,70	29.061,70	780.500,46
3	30-nov-00		29.061,70	29.061,70	780.500,46
4	31-may-01		28.899,98	28.899,98	780.500,46
5	30-nov-01	78.050,05	29.061,70	107.111,74	702.450,41
6	31-may-02	78.050,05	26.009,99	104.060,03	624.400,37
7	30-nov-02	78.050,05	23.249,36	101.299,40	546.350,32
8	31-may-03	78.050,05	20.229,99	98.280,03	468.300,28
9	30-nov-03	78.050,05	17.437,02	95.487,06	390.250,23
10	31-may-04	78.050,05	14.530,85	92.580,89	312.200,18
11	30-nov-04	78.050,05	11.624,68	89.674,72	234.150,14
12	31-may-05	78.050,05	8.670,00	86.720,04	156.100,09
13	30-nov-05	78.050,05	5.812,34	83.862,39	78.050,05
14	31-may-06	78.050,05	2.890,00	80.940,04	0,00

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

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

BANCO WIESE



OFICINA PRINCIPAL: JIRON CUZCO 245
LIMA - PERU

Carta Fianza N° 004099
Lima, 19 de abril de 1999

Señores
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Postor : **GREEN PERU S.A.C.**

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

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos a favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE) como fiadores solidarios de Green Perú S.A.C. , 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 Nro. 12DI Sector V, 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\$110,000.00 (Ciento Diez mil y 00/100 Dólares).

Esta fianza estará vigente por un plazo de (1) año contado desde 19 de mayo de 1999, más quince días adicionales, esto es, que vencerá el 18 de mayo del 2000. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente en los mismos términos y condiciones en forma sucesiva por seis periodos anuales iguales al de esta fianza, hasta un máximo de 15 días posteriores a la fecha en que 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.

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, mas 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 los ocasionemos.

Atentamente,
BANCO WIESE LTDO.
Oficina Principal

[Signature]
LUIS BRAVO BELGRANO
Acreditado General

[Signature]
S.A. COMITRE MIRANDA
Apoderado General

N° 0094031

Deposito 110,000 US\$ 01

Deposito

ANEXO No 4



BANCO DEL NUEVO MUNDO

394

San Isidro, 26 de Abril de 1999

CARTA FIANZA Nro. 14853
VENCE AL : 20 de Abril de 2000

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

Señor(es) :
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Ciudad: -

Postora: GREEN PERU S.A.C.

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 GREEN PERU S.A.C. 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 Lot# N° 12D-1 Sector V, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de US\$*****90000,00***** (NOVENTA*MIL**Y*00/100**DOLARES*USA).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 26 de Abril de 1999, más quince días adicionales; esto es que vencerá el día 20 de Abril del 2000. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos, condiciones, en forma sucesiva por seis periodos anuales iguales al de esta fianza, hasta un máximo de 15 días posteriores a la fecha en que debe pagarse el saldo del precio a que se refiere el Contrato garantizado.

BANCO DEL NUEVO MUNDO S.A. 90,000.00

Handwritten signature and number 22

N° 030727

R.U.C. 10816653

Carta Fianza N° 14253
Fág. N° 2

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.

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 responderemos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

BANCO DEL NUEVO MUNDO S.A.E.H.A.
P.P.

Danny Briceño P.
APODERADO GENERAL

Jessica Robos Sánchez
FUNCIONARIO


BANCO DEL NUEVO MUNDO S.A.E.H.A. 90,000.00-

N° 030728

R.U.C. 10816653

ANEXO

Programa **PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC III**
 Adjudicatario **GREEN PERU S.A.C.**
 Bien Adjudicado **LOTE 12 D1**


PREDIO URBANO				
Propietario	Segundo Esteban Viton Ramirez y Betty Azucena Aguirre Sánchez			
Ubicación	Calle La Conquista N° 243. Chalet N° 112, Urb. El Derby de Monterrico Distrito de Santiago de Surco. Provincia y Departamento de Lima			
Régimen	Propiedad Horizontal en Condominio			
DESCRIPCION				
Casa-habitación de dos plantas y azotea, en un Condominio conformado por 12 viviendas.				
Distribución			Area techada	m2
Piso 1	Hall de ingreso, estar, baño de visita, sala, comedor, terraza y cocina .		108.13	
Piso 2	Dormitorio principal con su baño, dormitorios (2), estudio, baño principal		126.59	
Azotea	Lavandería, cuartos (2) y baño.		29.85	
Linderos				
Frente	Pasaje 1 con 16.00 ml			
Derecha	Sublote N° 111 con 14.00 ml			
Izquierda	Calle La Conquista con 14.00 ml			
Fondo	Propiedad de terceros con 16.00 ml			
Areas m2	Terreno	Ocupada	Techada	
	224.00		264.57	
Especificaciones Técnicas				
Estructura	Cimentación de concreto ciclópeo Columnas, vigas y escaleras de concreto armado Muros de ladrillo KK, en aparejo de cabeza y soga Techado de concreto armado aligerado horizontal y inclinado			
Acabados	Pisos, parquet, mármol, cerámico y loseta. Puerta de madera contraplacada Ventana de madera con vidrio Revestimiento de los parramentos tarrajado			
Instalaciones	Aparatos sanitarios de color con tina Eléctrica empotrada monofásica Sanitaria empotrada con agua fría, caliente			
Inscripción de Dominio		Ficha		% dominio común
Registro de Propiedad Inmueble de Lima		1309476		10.55%
Estado	Antigüedad	Servidumbre	Gravámenes	Póliza de Seguros
Bueno	9 años	No tiene	No tiene	No tiene
Valorización en US\$	Arancelano	Reposición	Comercial	Realizac. Inmediata
12-Feb-99			141,946.00	
Valuador	Teresa Balbaro Naupari			
CAP	SBS	Judicial	CONATA	CTTP
3773				
Observaciones:	US\$	V°B°		
Valor Comercial	141,946.00	 FEDERICO LAU LI INGENIERO CIVIL Reg. del Colegio de Ingenieros No.3917		
Valor de Garantía	106,459.50			
		fecha:	11-May-99	



ANEXO

Programa
Adjudicatario
Bien Adjudicado

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC III
GREEN PERU S.A.C.
LOTE 12 D1

PREDIO URBANO				
Propietario	Gustavo Adolfo Guerrero Paretto y Diana Ivonne Moreno Baca			
Ubicación	Urb. Santa Patricia, Tercera Etapa, Mz. E, lote 09. Distrito La Molina. Calle Vizcardo y Guzmán (ex - CALLE 7) Provincia y Departamento de Lima			
Régimen				
DESCRIPCION				
Terreno urbano, cercado sin construir.				
Linderos				
Frente	Con la calle 7 con 8.00 ml			
Derecha	Con el lote N° 08 con 20.00 ml			
Izquierda	Con el lote N° 10 con 20.00 ml			
Fondo	Con el lote N° 30 con 8.00 ml			
Areas m2	Terreno	Ocupada	Techada	
	160.00			
Especificaciones Técnicas				
Estructura				
Acabados				
Instalaciones				
Inscripción de Dominio		Ficha		
Registro de Propiedad Inmueble de Lima		16522681		
Estado	Antigüedad	Servidumbre	Gravámenes	Póliza de Seguros
		No tiene	No tiene	No requiere
Valorización en US\$	Arancelario	Reposición	Comercial	Realizac. Inmediata
12-Feb-99			44,800.00	
Valuador Teresa Balbaro Naupari				
CAP	SBS	Judicial	CONATA	CTTP
3773				
Observaciones:		US\$	V°B°	
Valor Comercial		44,800.00	 FEDERICO LAU LI INGENIERO CIVIL Reg. del Colegio de Ingenieros No.3917	
Valor de Garantía		33,600.00		
			fecha: 11-May-99	



NORBANK**CARTA FIANZA No. 2-10774**

Chiclayo, 20 de Abril de 1999

Señores:
Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

Postor : GREEN PERU S.A.C.

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 solidarias de GREEN PERU S.A.C. con el fin de garantizar el pago del saldo del precio estipulado, los intereses compensatorios y moratorios pactados y todas y cada una de las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Compra-Venta del Lote No. 12D1 Sector V, 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\$ 560,000.00 (Quinientos sesenta mil y 00/100 Dólares).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (01) año contados desde el día 20 de abril de 1999, más quince días adicionales; esto es, que vencerá el día 19 de abril del 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.

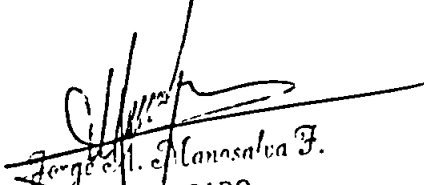
Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contando desde la recepción de la carta notarial de requerimiento.

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;

NORBANK-SUC CHICLAYO


Miguel Muñoz Gonzales
GERENTE DE RELACION


Jorge A. Manosalva F.
PODERADO
NORBANK

COO. REGISTRO
 DPT. NO. 514
 US\$ 560,000.00

NORBANK**CARTA FIANZA No. 2-10775**

Vencimiento: 29 de Abril de 1999.

Chiclayo, 20 de abril de 1999-04-19

Señores:

Dirección Ejecutiva FOPRI COPRI y/o Supervisor de Inversión.

Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o Supervisor de Inversión, como fiadores solidarios en nombre de GREEN PERU S.A.C., con la finalidad de garantizar la validez y vigencia del cumplimiento del Compromiso de Inversión, referido en la Cláusula Décimo Tercera del Contrato de Compra-Venta del Lote 12D1, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La fianza otorgada en el presente instrumento es de carácter solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática sin beneficio de excusión, extendiéndose hasta la cantidad de US\$ 264,000.00 (Doscientos sesenticuatro mil Dólares americanos).

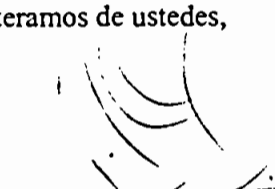
La presente fianza tendrá un plazo de vigencia de 1 año computados desde el día 20 de abril de 1999, más quince días adicionales; esto es hasta 19 de abril del 2000. Sin embargo, al vencimiento de dicho plazo deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, por uno y dos años adicionales, según lo solicite nuestro afianzado, con los mismos términos y condiciones señalados, incluyendo también el plazo de 15 días adicionales al período de vigencia de la fianza.

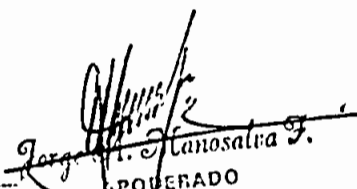
Por otro lado, a partir del cumplimiento del 50% del compromiso de inversión se hará una reducción proporcional del monto de esta Fianza en función a la reducción del Compromiso de Inversión en caso nuestra entidad reciba las instrucciones escritas correspondientes de la Dirección Ejecutiva FOPRI y /o Supervisor de Inversión, como consecuencia de haberse acreditado el cumplimiento de la cuota anual o tramo del Compromiso de Inversión, según se establece en la Cláusula Décimo Tercera contenida en el Contrato de Compra-Venta antes mencionado.

Para que esta fianza sea exigible, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o Supervisor de Inversión nos envíe antes del vencimiento del plazo señalado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual manifieste simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones garantizadas por esta fianza.

De producirse la notificación a que se refiere el párrafo anterior, cumpliremos con la obligación a nuestro cargo dentro del plazo máximo de 24 horas, computados desde la recepción de la respectiva comunicación. En su defecto, nos comprometemos a abonar sobre el monto de la presente un interés equivalente a la tasa Libor vigente a 180 días más 3% (tres por ciento). La tasa LIBOR vigente aplicable, será la establecida por el cable Reuters recibido en Lima a las 11:00 horas de cada día de retraso. La tasa señalada se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de las demás responsabilidades que nuestra demora pueda ocasionar.

Sin otro particular nos reiteramos de ustedes,
Atentamente;


Miguel Muñoz Gonzales
GERENTE DE RELACION


Jorge H. Sanosatra S.
APODERADO
NORBANK

BO. REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS N° 264

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. Maquinaria y Equipo para sistemas de riego presurizado (Goteo, aspersión, micro-aspersión).
3. Desarrollo físico de las tierras (nivelación, despiedre, subsolado, incorporación de materia orgánica). Incluye la instalación de cultivo
4. Plantas de Procesamiento Agroindustrial, hasta el 20% del monto del Compromiso de Inversión.
5. Cercado del Lote. Incluye la construcción de caminos internos.
6. Infraestructura equipo e instalaciones para la electrificación y bombeo.



OFICINA REGISTRAL REGIONAL
REGION LA LIBERTAD
"ORRL"

Recibo No.: 115308

COPIA LITERAL DE DOMINIO **ORRL**
OFICINA DE TRUJILLO

El Registrador que suscribe.

CERTIFICA:

Que sobre el inmueble, ubicado en :
SALAVERRY PREDIO SECTOR V LOTE 12-D-1
PREDIO RUSTICO AREA: 780.50 HAS

de propiedad de :

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

DISTRITO: SALAVERRY

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

BIEN: INDIVIDUAL

Inscrito a Fojas del Tomo ó Fojas PR26963 de el Registro de Propiedad de Inmuebles de La Libertad.

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

A) PRESENTACION: Día 20.08.98. Hrs. 17:17. Tomo 03. Asiento 322. Recibo 74119.

Derechos S/. 3.00.,

B) DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

NOMBRE DEL PREDIO: Sector V

DISTRITO: Salaverry

PROVINCIA: Trujillo

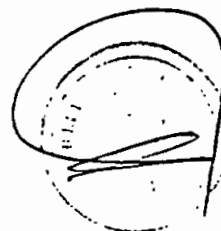
DEPARTAMENTO: La Libertad

U.C.: Lote 12-D-1 AREA: 780.50 Has.

CONTEROS:

- NORTE: con el Lote 12-D y camino de servicio del Canal Madre, en línea quebrada de 8 tramos, entre los vértices (33-1) de 2,091.09 ml.
- SUR: con la quebrada de Urioe, en línea quebrada de 18 tramos, entre los vértices (8-22) de 3,984.68 ml.
- ESTE: con la carretera Panamericana Norte y el Lote VD-32, en línea quebrada de 10 tramos entre los vértices (1-8) de 4,060.63 ml.
- OESTE: con área del Sector V destinada para futura Via Nacional

V A N





OFICINA REGISTRAL REGIONAL
REGION LA LIBERTAD
"ORRL"

V I E N E

Panamericana.en linea quebrada de 13 tramos entre los vértices (22-33) de
4 005.47 ml

TITULOS DE DOMINIO:

C.L. INDEPENDIZACION: A favor de su propietario EL PROYECTO ESPECIAL
CHAVIMOCHIC, según consta de la solicitud, memoria descriptiva y planos que se
adjuntan. T. 20-08-98. FIRMADO: Nora Ibañez Huaman. Registradora.

Expedido el presente CERTIFICADO en Trujillo a las 10:20:04 Hrs.
del día 04/12/98

Recibo No.: 115308 por S/. 6.00

form. 001

D. GENERAL DEL REGISTRO
ENCARGADO DEL REGISTRO
EXP. DE CHAVIMOCHIC

REGISTRADOR PÚBLICO

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de Addendum al contrato de compraventa del lote 12D-1 del Sector V del Proyecto Especial Chavimochic, suscrito entre:

"EL VENDEDOR", el Proyecto Especial Chavimochic con domicilio en la Av. 2 parque Industrial Trujillo s/n, La Esperanza, Trujillo, La Libertad, debidamente representado por el Señor Godofredo Rojas Vásquez, identificado con Libreta Electoral N° 18114865, en virtud de las Resoluciones Supremas N° 068-98-PRES y N° 469-97-PCM; y de la otra parte:

Como " EL COMPRADOR" la empresa GREEN PERÚ S.A., con RUC N° 39768003 y domicilio en la calle Las Palmeras N° 442, Urb. Fátima, Trujillo; debidamente representada por su Director señor Gustavo Adolfo Guerrero Paretto identificado con D.N.I. 06965654 y su Gerente General señor Javier Mario Delgado Espinoza, identificado con Libreta Electoral N° 07580020, ambos con poder inscrito en la ficha N° 9887 del Registro Regional – Región La Libertad; con la intervención de:

"LOS GARANTES", señores Segundo Esteban Viton Ramírez, identificado con Libreta Electoral N° 09870890; Betty Azucena Aguirre Sánchez, identificada con Libreta Electoral N° 09870863; Gustavo Adolfo Guerrero Paretto, identificado con Libreta Electoral N° 06965654, y Diana Ivonne Moreno Baca, identificada con Libreta Electoral N° 07568032.

La Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC N° 38079964, y domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio PETROPERU, piso 9, San Isidro, Lima; debidamente representada por su Director Ejecutivo, Alberto Pasco - Font Quevedo, identificado con Libreta Electoral 08225867, a quien en adelante se le denominará "FOPRI";

La Corporación Financiera de Desarrollo S.A., con RUC N° 10011639 y domicilio en la calle Augusto Tamayo N° 160, San Isidro, Lima, debidamente representada por su Gerente General el señor Marco Antonio Castillo Torres, identificado con DNI N° 10315106, y por su Gerente del Área de Fideicomisos el señor Marco Antonio Pajuelo Ruiz, identificado con DNI N° 07857208, ambos facultados según poderes inscritos en la ficha N° 1108 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quienes en adelante se les denominará "COFIDE".

El presente Addendum se celebra bajo los términos y condiciones que se indican en las cláusulas siguientes:

PRIMERO.- ANTECEDENTES:

Mediante contrato de compraventa, en adelante EL CONTRATO, celebrado por Escritura Pública de fecha primero de Julio de 1999,



otorgada por ante Notario Público, Dr. Francisco Artemio Távora Córdova, "EL COMPRADOR" adquirió de "EL VENDEDOR" el inmueble constituido por el Lote 12D-1, del Sector V del Proyecto Especial Chavimochic, por el precio pactado en la cláusula quinta, acápite 5.1.1, el mismo cuya forma de pago quedó establecida a través de lo consignado en el acápite 5.1.2 de EL CONTRATO.

La transferencia de propiedad quedo inscrita en la Ficha N° PR26963 de la Oficina Regional Registral, Región de La Libertad, mientras que las hipotecas quedaron registradas en las Partidas N° 44685914 y 45502015 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

SEGUNDO.- Como garantía del pago del saldo del precio establecido, "EL COMPRADOR" otorgó en garantía tres cartas fianza bancarias y dos hipotecas, conforme a lo establecido en la cláusula quinta, numeral 5.1.3 de EL CONTRATO.

TERCERO.- Por acuerdo de La Comisión de Promoción de la Inversión Privada COPRI de fecha 17 de Agosto de 1999, se dispuso que los compradores de tierras que hayan suscrito contratos de compraventa a plazos, como consecuencia del Proceso de Subastas Públicas Internacionales llevadas a cabo por el CEPRI Tierras, podrán acogerse a la estructura de garantías establecida por acuerdo COPRI de fecha 1° de Junio de 1999, la misma que consiste en el otorgamiento de una carta fianza por un mínimo de un 10% del saldo de precio, una hipoteca extranegocio, por un mínimo del 10% de dicho saldo y una hipoteca legal por el 125% del saldo no cubierto con las garantías antes citadas, con la condición que la suma de la cuota inicial mas la carta fianza y la hipoteca extranegocio no debe ser inferior al 50% del precio pactado.

Dicha facilidad según se señala en el acuerdo del 17 de Agosto de 1999 en referencia, sólo se otorga a los compradores que se encuentren al día en todas sus obligaciones contractuales y que hayan ejecutado como mínimo el 50% de las inversiones asumidas, debidamente verificadas por COFIDE.

"EL COMPRADOR" ha cumplido con los requisitos correspondientes contenidos en el Acuerdo COPRI señalado en el párrafo precedente.

CUARTO.- OBJETO DEL ADDENDUM

En virtud de lo señalado en la cláusula precedente, las partes convienen en modificar el acápite 5.1.3 de la cláusula quinta de EL CONTRATO, en el sentido que, queda modificado el esquema de garantías dispuesto en los acápites 5.1.3.1, 5.1.3.2 y 5.1.3.3, de la siguiente forma:



- 4.1 "EL COMPRADOR" sustituye la Carta Fianza N° 14853 emitida por el Banco del Nuevo Mundo, referida en el acápite 5.1.3.1 por una de las mismas características por un monto de US \$ 4,500 (CUATRO MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA) otorgada por el Banco del Nuevo Mundo. Son de aplicación a la nueva garantía todas las condiciones establecidas en el referido acápite 5.1.3.1.
- 4.2 A la firma del presente documento "EL COMPRADOR" hace entrega de la carta fianza referida en el párrafo precedente por la suma de US\$ 4,500, referida en el párrafo precedente y " EL VENDEDOR" devuelve la carta fianza N° 14853 del Banco del Nuevo Mundo antes mencionada, sin más constancia de la verificación de estos actos, que las firmas puestas al pie de este documento.

Se conviene que la Carta Fianza Bancaria que se entrega por el presente acto en sustitución, no podrá ser sustituida por una garantía real.

- 4.3 En respaldo del cumplimiento del saldo del precio y demás obligaciones derivadas de **EL CONTRATO**, permanecerán vigentes e inalterables el resto de garantías otorgadas mediante **EL CONTRATO**; para tal efecto, " **LOS GARANTES**" proceden a **RATIFICAR** las garantía que en su momento otorgaron, a excepción de la que es objeto del levantamiento por el numeral siguiente.
- 4.4 **LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA.-** "EL VENDEDOR" a través del presente numeral procede a levantar la hipoteca constituida en su favor y/o **COFIDE**, mediante el acápite 5.1.3.2 de la cláusula quinta de **EL CONTRATO**, respecto del inmueble ubicado en la calle 7, manzana E, lote 9 de la Urbanización Santa Patricia, Tercera etapa, la Molina hasta por la suma de US\$ 33,600 (TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA) hipoteca que corre inscrita en la Partida N° 45502015 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- 4.5 Como consecuencia de lo acordado, quedan vigentes las garantías a favor de "EL VENDEDOR" y/o **COFIDE** referidas en los acápites 5.1.3.1, 5.1.3.2 y 5.1.3.3 de la cláusula quinta del referido contrato.

QUINTO.- Todo lo demás establecido en **EL CONTRATO** permanece vigente e inalterable y por tanto en plena vigencia, en tanto no se oponga a los acuerdos adoptados en el presente Addendum.



SETIMO.- Todos los gastos notariales y registrales que demande el otorgamiento de la Escritura Pública de ésta minuta, y su inscripción en los Registros Públicos respectivos, así como un testimonio de la Escritura pública para COFIDE y para EL VENDEDOR, serán de cargo de EL COMPRADOR

Agregue usted Señor Notario, lo que fuere de Ley y sírvase pasar los partes correspondientes al levantamiento de la hipoteca a la Oficina Registral de Lima y Callao para su inscripción.

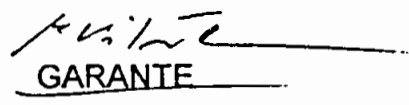
Suscrito en cuatro ejemplares igualmente validos, en Lima 27 de Marzo del 2000

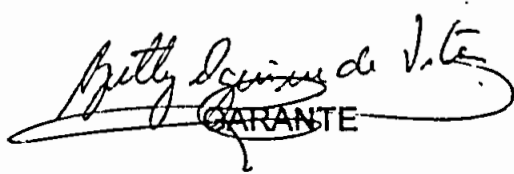

EL VENDEDOR


EL COMPRADOR


GARANTE


GARANTE

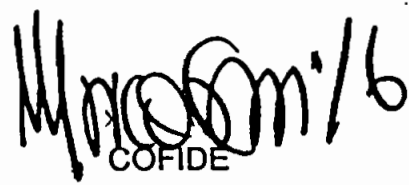

GARANTE


GARANTE


FORR




COFIDE Marco A. Pajuelo Gerente


COFIDE





MINUTA

Señor Notario:

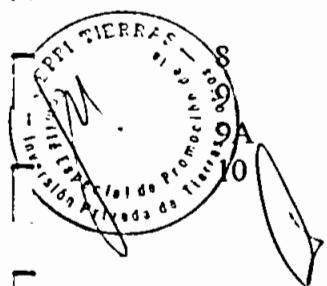
Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste una ACLARACION de Compra - Venta, que celebran de una parte y como LA VENDEDORA el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, debidamente representado por el Ingeniero don **GODOFREDO ROJAS VASQUEZ**, identificado con D.N.I Nº 18114865, con domicilio legal en Av. 2 s/n, Parque Industrial de Trujillo, quien actúa conforme a la Resolución Suprema Nº 068-98-PRES y Resolución Ministerial Nº 279-93-PRES, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. 2 S/n Parque Industrial, Distrito de La Esperanza, Provincia de Trujillo, Departamento y Región de La Libertad, y de la otra parte **EL COMPRADOR GREEN PERU S.A** con RUC Nº 39768003, debidamente representado por don Javier Mario Delgado Espinoza, identificado con L.E Nº 07580020, conforme aparece de la escritura pública de fecha 10.01.99, extendida ante la Nortaria del Dr. Marco A. Corcuera García, e inscrita en la ficha Nº 9887 del Registro de personas de la Región La Libertad, con domicilio para los efectos de este Contrato en los Cocoteros 253 - Lote F2, Urb. El Golf, distrito Víctor Larco, Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad. Asimismo, intervienen en el presente contrato como garantes, don Segundo Esteban Viton Ramírez, con L.E Nº 09870890; doña Betty Azucena Aguirre Sánchez, con L.E Nº 09870863; don Gustavo Guerrero Paretto, con L.E Nº 06965654; y doña Diana Ivonne Moreno Baca, con L.E Nº 07568032; 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 Econ. Alberto Pascó Font Quevedo, identificado con L.E Nº 08225867, de conformidad con los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO. Que mediante Escritura Pública de fecha 28-08-99 ante Notario Dr. Francisco Artemio Távora Córdova, se celebró la Escritura de Compra Venta del Lote 12D - 1, inscrito en la Ficha Nº 26963 PR del Registro de Propiedad Inmueble de la Región La Libertad, otorgada por el PROYECTO ESPECIAL, representado por el Ingeniero don **GODOFREDO ROJAS VASQUEZ**, a favor de **GREEN PERU S.A**, debidamente representado por don Javier Mario Delgado Espinoza. =====



SEGUNDA. Que, en la Cláusula Tercera, de la Minuta contenida en la Escritura referida, se establecen los linderos y medidas perimétricas del Lote vendido, estableciéndose como lindero Sur : Con la Quebrada de Uripe, en línea quebrada de 18 tramos, entre los vértices (8 - 22), de 3,984.68 m.l; debiendo decir lo siguiente. SUR : Con la Quebrada de Uripe, en línea quebrada de 25 tramos, entre los vértices (8 - 22), de 4,060.63 m.l, de acuerdo a las siguientes coordenadas UTM. =====

Vertice	Coordenadas Este	Coordenada Norte	Distancia (metros).
	728.553,015	9°086.019,278	-----
	728.150,464	9°086.038,081	402,990
	728.033,007	9°085.918,056	167,935
	727.885,299	9°085.767,119	211,187



11	727.854,027	9'085.523,831	245,289
11a.	727.904,503	9'085.339,879	133,836
11b.	727.784,066	9'085.286,044	165,721
11c.	727.687,272	9'085.194,949	132,918
11d.	727.602,203	9'085.156,531	93,342
12	727.554,714	9'085.185,183	55,462
12a.	727.354,753	9'085.069,520	231,003
13	727.154,315	9'084.953,803	231,443
13a.	726.878,561	9'084.890,395	282,950
13b.	726.757,470	9'084.851,247	127,262
14	726.607,278	9'084.827,569	152,047
15	726.331,320	9'084.732,270	291,951
17	726.197,622	9'084.670,821	147,143
18	726.011,612	9'084.596,616	200,265
19	725.980,667	9'084.570,865	40,258
20	725.823,764	9'084.291,765	320,180
20a.	725.819,022	9'084.209,340	82,562
20b.	725.809,084	9'084.103,473	106,333
21	725.798,771	9'084.075,918	29,421
21a.	725.782,346	9'084.054,218	27,216
21b.	725.728,951	9'084.004,437	73,001
22	725.680,275	9'083.977,992	55,396



TERCERO.

Quedan subsistentes y con todo su valor el contenido de las demás Cláusulas de la Escritura Pública N° 932 inscrita en el Folio N° 2979 Vta, Registro 60; Tomo V, de la Notaria del Dr. Francisco Artemio Távora Cordova de Fecha 28-08-99; e inscrita en la ficha N° 26963 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Región de La Libertad. =====

Trujillo, 16 de Febrero del 2000.

**LA VENDEDORA
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**

**EL COMPRADOR
GREEN PERU SA.**

[Signature]
ING° GODOFREDO ROJAS VÁSQUEZ
Director Ejecutivo



[Signature]
JAVIER DELGADO ESPINOZA
L.E N° 07580020

[Signature]



[Signature]
GARANTE

[Signature]
GARANTE

[Signature]
GARANTE
ESTEBAN VITON

[Signature]
GARANTE
BETTY VITON

[Signature]
FOPRI

