

## 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-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 MORAVA S.A.C.**, con RUC N° 39626063, debidamente representado por don Eduardo Emilio Nestorovic Razzeto, con L.E. N°17841300, conforme aparece de la escritura pública de fecha 11.08.98, extendida ante la Notaría del Dr. Marco A. Corcuera García, e inscrita en la ficha 8798 del Registro Mercantil de Trujillo, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. Tupac Amaru 1176, Urb. Santa Leonor, Trujillo. Asimismo, intervienen en el presente Contrato como Garantes Hipotecarios, don Eduardo Emilio Nestorovic Razzeto, con L.E. N°17841300 y doña María Isabel Gabuteau de Nestorovic, con L.E.17841299; 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.



- 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**.



- 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 13-B, Sector V, perteneciente al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC localizado 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 PR27596 del Registro de la Propiedad de Inmuebles de La Libertad.

El inmueble objeto del presente Contrato tiene con un área de 136.92 has., sus linderos y medidas perimétricas son:

Por el Norte, con inclinación al oeste, con una franja reservada para la línea de conducción de agua potable de Alto Salaverry, en línea quebrada de cuatro tramos entre los vértices N°17a (722,058.486 E – 9°095,714.146N) y N° 1 (723,052.021E – 9°096,512.068N), con una longitud de 1,351.28 ml; Por el Sur, con inclinación al oeste, con la franja de servidumbre de la fibra óptica, en línea quebrada de 4 tramos, entre los vértices N°12 (723,208.153E – 9°094,467.691N) y N°15 (722,543.007E – 9°095,054.262N), con una longitud de 890.13 ml; por el Este, con la franja de reserva de la prolongación de la avenida Federico Villareal, en línea quebrada de once tramos, entre los vértices N°1 (723,052.021E - 9°096,512.068N) y N°12 (723,208.153E – 9°094,467.691N), con una longitud total de 2,089.18 ml; por el Oeste, con inclinación al sur con el lote de Miramar en línea quebrada de tres tramos entre los vértices N°15 (722,543.007E – 9°095,054.262N) y N°17a (722,058.486 E – 9°095,714.146N) con una longitud total de 1,013.23 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\$177,750.00 (CIENTO SETENTISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA 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\$ 35,550.00 (TREINTICINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y 00/100 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° \_\_\_\_\_, expedido por el Banco \_\_\_\_\_, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, 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\$ 142,200.00 (CIENTO CUARENTIDOS MIL DOSCIENTOS Y 00/100 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\$130,901.25 (CIENTO TREINTA MIL NOVECIENTOS UNO Y 25/100 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** constituye en favor de Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o COFIDE **PRIMERA Y**



**PREFERENTE HIPOTECA** hasta por la suma de US\$32,628.75 (TREINTIDOS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO Y 75/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondiente al inmueble descrito en el Anexo 5.

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 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 US\$32,628.75 (TREINTIDOS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO Y 75/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondiente al inmueble descrito en el Anexo 5.

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 los inmuebles hipotecados, para el eventual caso de ejecución judicial, en la suma de US\$32,628.75 (TREINTIDOS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO Y 75/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondiente al inmueble descrito en el Anexo 5.

**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 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 una licencia de uso de agua por volumen de 10,000 metros cúbicos por hectárea neta, es decir un total de 1'340,500 metros cúbicos por año por el Lote 13-B.



- 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 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.
- 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 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**

- 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 gasto que ello irroque 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 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\$ 134,050.00 (CIENTO TREINTICUATRO MIL CINCUENTA 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.



42

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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 1.4 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 la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de



42

42

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.



Handwritten signature and initials, including the number '42'.


Handwritten signature.


Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día 28 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.

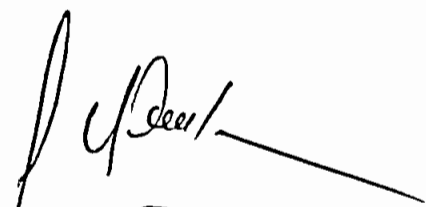
  
LA VENDEDORA



  
EL COMPRADOR

  
GARANTE

Ysabel de Nestorovicí  
GARANTE

  
FOPRI

## ANEXO N° 4

MODELO DE PRESENTACION DE OFERTA ECONOMICA  
(Un Sobre para cada lote)

Trujillo, 2 de DICIEMBRE de 1998

Señores  
CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC)  
Presente.-

REF.: Subasta Pública Internacional para la Venta de Tierras del  
Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

Postor: MORAVA S.A.C.

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 N° 9 de las Bases de la Subasta.

LOTE N° 13 B Sector V

OFERTA ECONOMICA:

EN LETRAS : TRUSSICENIO ONCEMIL OCHOCIENTOS / 100 DÓLARES USA

EN NUMEROS: US \$ 311,800 DOLARES USA

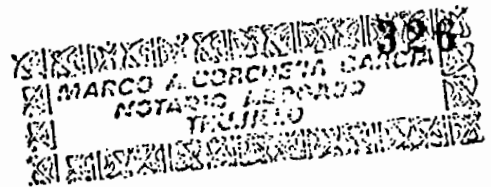
NOTA: EN CASO DE DISCREPANCIA EN LAS CANTIDADES  
CONSIGNADAS SE TENDRÁ POR VALIDA LA CANTIDAD EN LETRAS.

Atentamente,

(Firma del Representante Legal)

MARCO A. CORCUERA GARCIA  
NOTARIO ABOGADO  
TRUJILLO

ANEXO 02



ACTA N° 10  
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL  
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

LOTE N° 13 B

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 11:02 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 13 B del Sector V, con una superficie neta de 134.05 Hás. y con una oferta mínima de US \$ 201,075.00.

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>Nombre</u>	<u>Oferta Económica USS</u>
MORAVA S.A.C.	311,800.00
AGRICOLA EL TUNAL S.A.	270,000.00

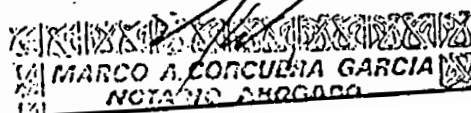
La Comisión, previa verificación determinó que todos los postores se encontraban hábiles, procediendo el Notario a aperturar los sobres. Firmó y sello las Ofertas Económicas y procedió a entregar al Presidente para la lectura de las Ofertas presentadas.

La Comisión por medio de su presidente otorgó la Buena Pro a MORAVA S.A.C. con la Oferta Económica de US\$ 311,800.00 (TRESCIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

Siendo las 11:08 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante el Notario queda fe.

17841300





## ANEXO N° 3

## LOTE 13-B SECTOR V

Adjudicatario : MORAVA S.A.C.  
 Fecha de Cierre : 28/05/99  
 Monto Adjudicado : 177,750.00

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

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

**US\$**  
 Cuota inicial : 35,550.00  
 Monto financiado : 142,200.00

Tasa libor a 180 días : 5,17938%  
 Tasa efectiva a aplicar : 7,44261%

## Cronograma Estimado (\*)

N° de cuotas	Fecha de Vencimiento	Amortización de capital	Intereses Compensatorios	Total Cuota	Saldo del Capital
0	28-may-99				142.200,00
1	28-nov-99		5.314,35	5.314,35	142.200,00
2	28-may-00		5.255,53	5.255,53	142.200,00
3	28-nov-00		5.314,35	5.314,35	142.200,00
4	28-may-01		5.226,13	5.226,13	142.200,00
5	28-nov-01	14.220,00	5.314,35	19.534,35	127.980,00
6	28-may-02	14.220,00	4.703,52	18.923,52	113.760,00
7	28-nov-02	14.220,00	4.251,48	18.471,48	99.540,00
8	28-may-03	14.220,00	3.658,29	17.878,29	85.320,00
9	28-nov-03	14.220,00	3.188,61	17.408,61	71.100,00
10	28-may-04	14.220,00	2.627,77	16.847,77	56.880,00
11	28-nov-04	14.220,00	2.125,74	16.345,74	42.660,00
12	28-may-05	14.220,00	1.567,84	15.787,84	28.440,00
13	28-nov-05	14.220,00	1.062,87	15.282,87	14.220,00
14	28-may-06	14.220,00	522,61	14.742,61	0,00

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



San Isidro, 28 de Abril de 1999

CARTA FIANZA Nro. 14928  
VENCE AL : 22 de Abril de 2000

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

Señor(es) :  
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.  
Ciudad.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. como fiadores solidarios de MORAVA 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 N° 13-b Ubicado en el Sector Alto Salaverry - Trujillo - La Libertad.

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\$\*\*\*130901,25\*\*\*\*\* (CIENTO\*TREINTA\*MIL\*NOVECIENTOS\*UNO\*\*Y\*\*25/100\*DOLARES\*AMERICANOS).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 28 de Abril de 1999, más quince días adicionales; esto es que vencerá el día 22 de Abril del 2000. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por seis (06) periodos anuales iguales 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.

BANCO DEL NUEVO MUNDO 130,901.25

N° 030739

R.U.C. 10816653

Carta Fianza N° 14926  
Página N° 02

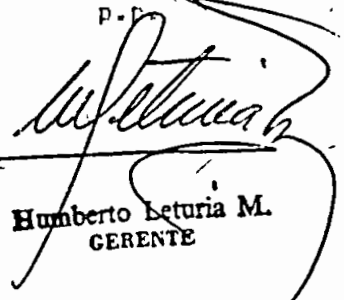
BANCO DEL NUEVO MUNDO S.A.E.M.A. 130,901.25

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

Atentamente,

BANCO DEL NUEVO MUNDO S.A.E.M.A.

P.F.

  
Humberto Leturia M.  
GERENTE


  
Jessica Fobas Sánchez  
FUNCIONARIO

N° 030740

R.U.C. 10816653

**ANEXO**

Programa PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC - Etapa III  
 Adjudicatario MORAVA S. A. C.  
 Bien Adjudicado LOTE 13 B

<b>PREDIO URBANO</b>				
Propietario	Eduardo Emilio Nestorovic Razzeto María Isabel Gabuteau Barba			
Ubicación	Los Pinos # s/n Urb. Las Palmeras del Golf, Mz. F, lote 21 Distrito Victor Larco. Provincia de Trujillo. Departamento de La Libertad			
Régimen				
<b>DESCRIPCIÓN</b>				
Terreno urbano cercado				
<b>Distribución</b>				
Planta Baja	Obras del tipo recreativo			
<b>Linderos</b>				
Frente	Con la calle Los Pinos (El Palmar, calle N° 10) con 11.00 ml			
Derecha	Con el lote N° 20 con 28.25 ml			
Izquierda	Con el lote N° 22 con 28.25 ml			
Fondo	Con el lote N° 4 con 11.00 ml			
<b>Áreas m2</b>	Terreno	Ocupada	Techada	
	310.75			
<b>Inscripción de Dominio :</b> Escritura Compra-Venta , Jorge Bracamonte Salazar del 22.10.98				
Oficina Registral Región La Libertad			Fojas	Tomo
			85	364
Estado	Antigüedad	Servidumbre	Gravámenes	Póliza de Seguros
		No tiene	No tiene	No requiere
<b>Valorización en US\$</b> 07-Oct-98	Arancelario	Reposición	Comercial	Realizac. Inmediata
			43,505.00	
<b>Valuador</b> Ing. Víctor Alberto Hoyle Montalva				
CIF	SBS	Judicial	CONATA	CTTP
15100	Res. N° 589-94			565
<b>Observaciones:</b>		US\$	V°B°	
Valor Comercial		43,505.00	 <b>FEDERICO LAU LI</b> INGENIERO CIVIL Reg. del Colegio de Ingenieros No.3917	
Valor de Garantía		32,628.75		
			fecha:	14-Ene-99

ANEXO N° 6

331

**BANCO DEL NUEVO MUNDO**

San Isidro, 28 de Abril de 1999

CARTA FIANZA Nro. 14929  
VENCE AL : 22 de Abril de 2000

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

Señor(es) :  
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.  
Ciudad.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. como fiadores solidarios de MORAVA S.A.C. con el fin de garantizar el compromiso de inversión que ha asumido MORAVA S.A.C. de acuerdo al Contrato de Compra - Venta del Lote N° 13-B, Sector Alto Salaverry, Trujillo, La Libertad.

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\$\*\*\*\*\*67025,00\*\*\*\*\* (SESENTISIETE\*MIL\*VEINTICINCO\*\*Y\*\*400/100\*\*DOLARES\*USA).\*\*\*\*\*

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 28 de Abril de 1999, más quince días adicionales; esto es que vencerá el día 22 de Abril del 2000. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por tres (03) periodos anuales iguales 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 requiriendonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

BANCO DEL NUEVO MUNDO 67,025.00

N° 030741

R.U.C. 10816653

Carta Fianza N° 14929  
Página N° 02

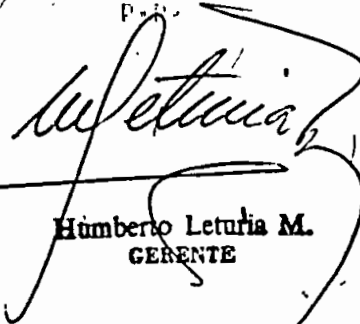
BANCO DEL NUEVO MUNDO S.A.E.M.A. N° 67.025.00

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

Atentamente,

BANCO DEL NUEVO MUNDO S.A.E.M.A.

P.R.



**Humberto Leturia M.**  
**GERENTE**

N° 030742

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. 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.: 115310

COPIA LITERAL DE DOMINIO  
OFICINA DE TRUJILLO

ORRL

El Registrador que suscribe:

CERTIFICA:

Que sobre el inmueble ubicado en:  
SALAVERRY PREDIO SECTOR V ETAPA II LOTE 138  
PREDIO RURAL AREA 136.92 HAS. PERIMETRO 5.343.72 ML.

de propiedad de:

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

DISTRITO: SALAVERRY

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

TIPO: INDIVIDUAL

Inscrito a Fojas del Tomo o Fecha PR27596 de el Registro de Propiedad de Inmuebles de La Libertad.

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

A.1 ANTECEDENTE DOMINIAL: FICHA Nº 26994-PR

FECHA DE PRESENTACION: 30-11-98 A HRS. 10:34 ASIEN TO 1127 DEL TOMO 03 DEL DIARIO. RECIBO Nº 113175.

B.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE-

NOMBRE DEL PREDIO: SECTOR V - ETAPA II

DISTRITO: SALAVERRY

PROVINCIA: TRUJILLO

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

LOTES: 138

AREA: 136.92 HAS.

PERIMETRO: 5.343.72 ML.

CONDICIONES:

- NORTE: CON INCLINACION AL OESTE, CON UNA FRANJA RESERVADA PARA LA LINEA DE CONDUCCION DE AGUA POTABLE DE ALTO SALAVERRY EN LINEA QUEBRADA DE CUATRO TRAMOS ENTRE LOS VERTICES Nº 17a ( 722.058 486 E - 9'095.714.146N) Y Nº 1 (723.052 02LE

V A N

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC  
Certifico que es copia fiel de su original

*Patricia Meneses Cachay*  
Dra. Patricia Meneses Cachay  
FEDATARIO

Trujillo, 09 DIC. 1998





OFICINA REGISTRAL REGIONAL  
REGION LA LIBERTAD  
"ORRL"

Proyecto Especial Chavimochic  
... que es copia fiel de ...  
*Patricia Meneses Cachay*  
Dra. Patricia Meneses Cachay  
FEDATARIO  
Trujillo, 09 DIC. 1998

V I E N E

- 9°096.512 068N), CON UNA LONGITUD DE 1.351.28 ML.  
- SUR: CON INCLINACION AL OESTE, CON LA FRANJA DE SERVIDUMBRE DE LA FIRRA  
OPTICA, EN LINEA QUEBRADA DE 4 TRAMOS, ENTRE LOS VERTICES Nº 12 (723.208.153E -  
9°094.467.691N) Y Nº 15 (722.543.007E - 9°095.054.262N), CON UNA LONGITUD DE  
890.13 ML.  
ESTE: CON LA FRANJA DE RESERVA DE LA PROLONGACION DE LA AVENIDA FEDERICO  
VILLARREAL, EN LINEA QUEBRADA DE ONCE TRAMOS ENTRE LOS VERTICES Nº  
(723.052.021E - 9°096.512.068N) Y Nº 12 (723.208.153E - 9°094.467.691N); CON UNA  
LONGITUD TOTAL DE 2.089.18 ML.  
OESTE: CON INCLINACION AL SUR CON EL LOTE DE MIRAMAR EN LINEA QUEBRADA DE TRES  
TRAMOS ENTRE LOS VERTICES Nº 15 (722.543.007E - 9°095.054.262N) Y Nº 17a  
(722.058.486E - 9°095.714.146N) CON UNA LONGITUD TOTAL DE 1.013.23 ML.  
TRUJILLO, 30-11-98. FIRMADO: DRA. NORA IBAÑEZ HUAMAN, REGISTRADORA.

C. TITULOS DE DOMINIO:

1. INDEPENDIZACION: A FAVOR DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, SEGUN CONSTA DE  
SOLICITUD PRESENTADA POR PARTE INTERESADA CON FIRMAS LEGALIZADAS POR NOTARIO  
DORIS PAREDES H. PRES. 30-11-98. TRUJILLO, 30-11-98. FIRMADO: DRA. NORA IBAÑEZ  
HUAMAN, REGISTRADORA.

Expiro el presente CERTIFICADO en Trujillo a las 10:25:35 Hrs.  
del día 04/12/98

Recibo No.: 115310 por S/. 6.00

form. 001

REGISTRADOR PUBLICO