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 las Resoluciones Supremas N°s 068-98-PRES y 469-97-PCM, con domicilio para los efectos de este Contrato en la Av. 2 s/n Parque Industrial Trujillo, Distrito de La Esperanza, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** NORTEVERDE SOCIEDAD ANONIMA con RUC N° 43395840, debidamente representado por don Oscar Ignacio Bayly Letts, con L.E. N° 09341794, conforme aparece del Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de Sociedad Anónima, de fecha 14.10.1999, extendida ante la Notaría Javier Aspauza Gamarra, doctor Javier Aspauza Gamarra, e inscrita en la Partida N° 11132474 de la Oficina Registral de Lima y Callao-Oficina Lima, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. La Marina N° 2238, Distrito de San Miguel, Provincia de Lima, Departamento de Lima.

Interviene en el presente contrato 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 (e) Sr. Alberto Pasco-Font Quevedo, identificado con L.E. N° 08225867, 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.

PROYECTO ESPECIAL Godofredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO CHAVIMOCHIC

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, la empresa Lacartus S.A. 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 N° 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.

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Ing. Rodolfo Rojas Vásquez EJECUTIVO

2.5 El presente Contrato se regirá 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 N° 10.1-I, Sector IV, perteneciente al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC localizado en el Departamento de La Libertad , Provincia de Virú, Distrito de Virú, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en Ficha PR29177 de la Oficina Registral Regional Región La Libertad

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área bruta de 104.87 has. y sus linderos y medidas perimétricas son :

NORTE.- Con camino de mantenimiento del Canal Lateral 10 Pur Pur, en línea quebrada de veinte (20) tramos, entre los vértices N° 17 (746,972.356E-9'072,661.920N) y N° 37 (748,085.584E-9'072,403.536N), en una longitud total de 1,762.456 ml. **SUR.-** Con el camino de servicio común en línea quebrada de ocho (8) tramos, entre los vértices N° 40ª (747,628.742E-9'071,416.554N) y N° 47ª(746,965.734E-9'071,695.601N), en una longitud total de 903,401 ml. **ESTE.-** Con el Cerro del Castillo, en línea quebrada de cinco (5) tramos, entre los vértices N° 37 (748,085.584E-9'072,403.536N) y N° 40ª (747,628.742E-9'071,416.554N) en una longitud total de 1,125.888 ml. **OESTE**.- Con el Lote 10.1-II, en línea quebrada de tres(3) tramos entre los vértices N°47ª (746,965.734E-9'071,695.601N) y N° 17 (746,972.356E-9'072,661.920N), en una longitud total de 966.342 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, Lacartus S.A. realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas realizadas a dicho **LOTE** objeto de la venta. En tal

virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI TIERRAS, 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 Lacartus S.A.

CUARTO .- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR

Conforme a **LAS BASES**, en el acto de la subasta se otorgó a Lacartus S.A. la Buena Pro para la adquisición de **EL LOTE** que aparece en el Acta Notarial de la Subasta cuya copia es parte integrante del presente Contrato como Anexo No. 2. La Buena Pro le fue otorgada en virtud a su Oferta Económica que también es parte integrante del presente Contrato como Anexo No. 1.

Conforme a lo dispuesto en el Numeral 7.2.2 de **LAS BASES**, Lacartus S.A., adjudicataria de la Buena Pro, ha cedido sus derechos a **EL COMPRADOR**, según el documentos que forma parte integrante de este Contrato como Anexo No. 5, habiendo acreditado haber dado cumplimiento a las condiciones establecidas en **LAS BASES.**

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 la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC. 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, y la cesión de derechos referida en la Cláusula precedente, 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 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$ 50,100.00 (CINCUENTA MIL CIEN 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 :

PROYECTO ESPECIAL Ing. Adolfredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO CHAVIMOCHIC

a) Una suma equivalente al 10% (diez por ciento) del precio de compra, es decir, la cantidad de US$ 5,010.00 (CINCO MIL DIEZ Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), a ser pagada como cuota inicial por **EL COMPRADOR** a la Fecha de suscripción del presente Contrato. El pago de la cuota inicial es efectuado mediante cheques de gerencia N° 00046615, expedido por el Banco del Nuevo Mundo; N° 00206405, expedido por el Banco Wiese y N° 00206405 3, emitido por el Banco Sudamericano, girados a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, los mismos que producirán los efectos de la cancelación de la cuota inicial. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr dicho pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

b) El saldo del precio de compra, ascendente a la suma de US$45,090.00 (CUARENTICINCO. MIL NOVENTA 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, a **EL COMPRADOR** con treinta (30) días de anticipación.

Todo gasto por concepto de portes, comisiones o similares, o cualquier otro relativo a la cobranza serán de cuenta de **EL COMPRADOR**. Los plazos para el pago de las cuotas serán los

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Ing. Godofredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO

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, por US$ 20,040.00 (VEINTE MIL CUARENTA Y 00/100 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 debe ser emitida por una entidad bancaria aceptable para **LA VENDEDORA**, y deberá mantenerse en 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 su inmediata ejecución para lo cual bastará una carta notarial cursada por LA VENDEDORA y/o COFIDE al banco fiador, indicando que EL COMPRADOR ha incumplido y por lo tanto se proceda al honramiento de la carta fianza.

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.

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Rodolfo Rojas Vásquez
DIRECTOR EJECUTIVO

5.1.3.2 **HIPOTECA LEGAL**

En garantía del pago del saldo de precio, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución, **EL COMPRADOR** constituye en favor **de EL VENDEDOR** y/o COFIDE, PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA sobre el bien inmueble que adquiere por este contrato hasta por un 125% del saldo financiado no respaldado con la carta fianza bancaria mencionada en el numeral 5.1.3.1 equivalente a US$ 31,312.50 (TREINTIUN MIL TRESCIENTOS DOCE Y 50/100 dólares de los Estados Unidos de América).

La hipoteca garantiza todas y cada una de las obligaciones del Contrato de Compraventa y, en especial, el pago de las cuotas del financiamiento, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución.

La indicada garantía real deberá extenderse a las construcciones, derechos, terrenos, porcentaje de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho o por derecho le corresponden a **EL LOTE**.

EL LOTE que se hipoteca, está libre de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

La hipoteca legal materia del presente se inscribe de oficio en los Registros Públicos, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con el presente Contrato de compraventa, conforme lo dispuesto en el artículo 1119 del Código Civil.

EL COMPRADOR se obliga a mantener **EL LOTE** asegurado conveniente y permanentemente durante la vigencia del Contrato 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 de **EL LOTE** y deberá 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 luego de transcurrido un (1) año de la suscripción del presente contrato, **EL COMPRADOR,** previa renuncia y contando

PROYECTO ESPECIAL Ing. Adolfredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO CHAVIMOCHIC

con la autorización de COFIDE, podrá sustituir la hipoteca legal por otras garantías hipotecarias o por carta fianza bancaria otorgada por el monto del gravamen hipotecario.

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

La reducción de la garantía hipotecaria se hará en función de la reducción del saldo pendiente de pago del precio, debiendo cumplirse en todo momento con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de la garantía hipotecaria inicial. La reducción de la garantía será aprobada por COFIDE.

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 de venta. 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 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 referido en el Numeral 5.1.2 -b), 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 5.1.9.

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.

PROYECTO ESPECIAL Godofredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO del GRAVIMOCHIC

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 a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR,** en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.

La transferencia del riesgo de **EL LOTE** se entenderá válidamente producida a **EL COMPRADOR** si habiendo sido notificado éste por el CEPRI 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 **Precio del Agua**.- Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC a **EL COMPRADOR** para irrigar **EL LOTE**, ascenderá a US$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada. Dicho precio será mantenido por un plazo mínimo de 3 años , contados a partir de la suscripción del presente Contrato por **LA VENDEDORA**. A partir del vencimiento de dicho plazo, el precio podrá ser modificado por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC o quien lo sustituya, en función a las características técnicas de la operación de regadío y al mantenimiento de la infraestructura necesaria para proveer y suministrar dicho servicio, contando con la participación de los usuarios, de acuerdo a la legislación vigente.

EL COMPRADOR tendrá derecho a recibir una licencia de uso de agua por el volumen de diez mil (10,000) metros cúbicos por hectárea neta por año, hasta por un total de 869,200 metros cúbicos por año por **EL LOTE**.

5.1.9 **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 la garantía hipotecaria 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.

PROYECTO ESPECIAL Ing. Rodolfredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO CHAVIMOCHIC

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.

5.1.10 **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 otorgar la hipoteca legal referida en el numeral 5.1.3.2 velando porque esta quede adecuadamente inscrita en el registro pertinente.

7.1.3 Entregar a la suscripción del contrato la Carta-Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.

7.1.4 Gestionar y obtener las correspondientes licencias, autorizaciones, permisos, registros y demás documentos ante las autoridades pertinentes, para lograr que la actividad a desarrollar

en relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda realizar dentro del marco legal vigente.

7.1.5 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.

7.1.6 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.

7.1.7 Recibir de **LA VENDEDORA** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.7 de la Cláusula Quinta de este Contrato.

7.1.8 Suscribir los documentos, contratos y escrituras públicas que sean necesarios para perfeccionar la transferencia y constituir las garantías.

7.1.9 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.

7.1.10 Aceptar que COFIDE, 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 Otras obligaciones derivadas del contrato.

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.

8.1.2 **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.

PROYECTO ESPECIAL Rodofredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO GRAVIMOCHIC

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 **EL LOTE** 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,** las circulares expedidas por el CEPRI y la resolución de Adjudicación de la Buena Pro por parte del CEPRI.

9.2 Que la compra de **EL LOTE** es una decisión libre de toda influencia de **EL COMPRADOR.**

9.3 **EL COMPRADOR** declara y garantiza a **LA VENDEDORA** que es responsable de todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.

9.4 **EL COMPRADOR** reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **EL LOTE** que está adquiriendo.

9.5 De ser el caso, **EL COMPRADOR** garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.

9.6 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.

PROYECTO ESPECIAL Ing. Godofredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO BRAVIMOCHIC

9.7 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.

9.8 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.

9.9 **EL COMPRADOR** se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo le serán legalmente exigibles.

9.10 **EL COMPRADOR** asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta cláusula.

DÉCIMO .- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LA VENDEDORA

LA VENDEDORA declara que :

10.1 **EL LOTE** es de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.

10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.

10.3 No existe en relación a **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohiban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.

10.4 Se encuentra debidamente autorizada para celebrar este Contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.

10.5 La celebración y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato se encuentran dentro de sus facultades y son conformes a las leyes y demás normas aplicables a los actos previstos en este Contrato.

10.6 De acuerdo a lo dispuesto por la legislación peruana, no existen requisitos que obliguen a **LA VENDEDORA** a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar este Contrato y/o para cumplir con sus obligaciones.

PROYECTO ESPECIAL Rodofredo Rojas Vasquez DIRECTOR EJECUTIVO Ing. BAVIMOCHIC

10.7 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **EL LOTE** que transfiere 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 el ejercicio 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 1 de enero del 2,000.

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

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Ingeniero Rojas Vásquez
DIRECTOR EJECUTIVO

Cuarta del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irrogue ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto de **EL COMPRADOR.**

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$ 86,920.00 (OCHENTISEIS MIL NOVECIENTOS VEINTE 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 considerar los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la cláusula Décimo Tercera en conexión con su revisión y

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Ing. Alfredo Rojas Vásquez
DIRECTOR EJECUTIVO

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

PROYECTO ESPECIAL Ing. Godofredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO CHAVIMOCHIC

inversiones faltantes han sido ejecutadas de acuerdo al término, condiciones y monto acordado o que las observaciones planteadas en el Informe dictamen hayan sido levantadas.

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

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

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

13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión, 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 25% 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**.

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 pasu" con los montos que se inviertan y sólo 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 se adjunta al presente Contrato y forma parte del mismo, como Anexo N° 3.

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**

PROYECTO ESPECIAL Rodolfredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO Ing. CHAVIMOCHIC

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 5.1.9 y 13.6 del presente contrato y de todas las obligaciones expresadas en moneda extranjera estipuladas en el presente Contrato, deberán ser pagadas en Dólares de los Estados Unidos de América, de acuerdo al Articulo 1237 del Código Civil del Perú.

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**, COFIDE podrá ejecutar la Carta-Fianza y/o la garantía hipotecaria otorgada 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 o conciliación, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente Cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso de que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.

16.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.

PROYECTO ESPECIAL Ing. Godofredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO BAVIMOCHIC

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: Documento de cesión de derechos otorgados por Lacartus S.A. a favor de **EL COMPRADOR**.

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.

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Ing. Alfredo Rojas Vásquez
DIRECTOR EJECUTIVO

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.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día 16 del mes de FEBRERO del 2000.

PROYECTO ESPECIAL Ing. Godofredo Rojas Vásquez DIRECTOR EJECUTIVO CHAVIMOCHIC

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

Instituto Nacional de Desarrollo - PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC - DIRECCION EJECUTIVA

EL COMPRADOR

FOPRI

ANEXO N°1

Lima 11 de agosto de 1999

Señores
CEPRI TIERRAS
Presente.-

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

Postor: Lacartus S.A.

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5 de las Bases de la subasta de la referencia por medio de la presente cumplimos con presentar nuestra oferta económica la cual está expresada en Dólares de los Estados Unidos de América. Asimismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el Compromiso de Inversión correspondiente de acuerdo a lo señalado en el anexo No. 9 de las Bases de la Subasta.

Lote No. IV Sector 10.1.I

OFERTA ECONÓMICA:

EN LETRAS: Ciento treinta y siete mil veinte y xx/100
EN NÚMEROS: US$ 137,020.00 DÓLARES USA

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

Atentamente,

José Antonio Lizárraga Guthertz
LE 07868083

Gina Mayo Martínez
NOTARIA - ABOGADA
TRUJILLO - PERU

ANEXO Nº 2

ACTA Nº 1
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL Nº 5 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

LOTE Nº 10.1-I - SECTOR IV

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 12 de Agosto de mil novecientos noventinueve y encontrándose presentes los Miembros de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro de los lotes a subastarse del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, señores Dr. Augusto Millones Santa Gadea, Presidente; Eco. Julio César Pesantes Rebaza, Vice-Presidente e Ing. Teófilo Miranda Gallo, Miembro en representación del Ing. Godofredo Rojas Vásquez; así como la Notario de la Provincia de Trujillo, Dra. Lina Amayo Martínez, postores y público en general, el Presidente procedió a pasar lista a los postores calificados para la presentación del Sobre Nº 02; verificada la asistencia de todos ellos y previa la espera de 10 minutos, anunció la Subasta del Lote 10.1-I, del Sector IV, con una superficie neta de 86.92 Hás. y con una oferta mínima de US $ 121,688.00.

Acto seguido, procedió a otorgar 5 minutos a los postores para la presentación de sus Ofertas Económicas, invitándolos a depositar sus Sobres Nº 2 en el ánfora especialmente acondicionada para ello.

Concluido el plazo, los sobres fueron recogidos y abiertos por la Notaria quien procede a sellarlos y firmarlos, entregándolos al Presidente, quien dio lectura de la oferta, siendo como sigue:

Nombres	Oferta Económica US $
AGROINDUSTRIAL DEL NORTE S.A.	132,248.78
LACARTUS S.A.	137,020.00

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a la Empresa LACARTUS S.A., con la Oferta Económica de US$ 137,020.00 (CIENTO TREINTISIETE MIL VEINTE Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

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

Lina Amayo Martínez
NOTARIA - ABOGADA
TRUJILLO - PERÚ

ANEXO Nº 3

DATOS GENERALES

Bien Transferido	**Lote No. 10,1-I**
Adjudicatario	**NORTEVERDE S.A.**
Fecha de cierre	**16/02/2000**
Monto de adjudicación	**50.100,00**

CONDICIONES

Cuota inicial	**10,00%**
Saldo a financiar	**90,00%**
Plazo de pago	**7 años**
Plazo de Gracia	**2 años**
Cuota inicial	**5.010,00**
Monto financiado	**45.090,00**
Tasa Libor a 180 días	**6,32125**
Tasa Libor a 180 días	**8,32125**
Tasa efectiva a cobrar	**8,67623%** {[1+(tasa Libor a 180 días + 2% / 360)]^360 - 1}*100

Cronograma estimado:

Nro. Cuota	Fecha Vcto.	Interés	Amortización Principal	Mora	Total Pagado	Saldo Principal
1	16/08/2000	1.937,11	0,00	0,00	1.937,11	45.090,00
2	16/02/2001	1.958,85	0,00	0,00	1.958,85	45.090,00
3	16/08/2001	1.926,24	0,00	0,00	1.926,24	45.090,00
4	16/02/2002	1.958,85	0,00	0,00	1.958,85	45.090,00
5	16/08/2002	1.926,24	4.509,00	0,00	6.435,24	40.581,00
6	16/02/2003	1.762,96	4.509,00	0,00	6.271,96	36.072,00
7	16/08/2003	1.540,99	4.509,00	0,00	6.049,99	31.563,00
8	16/02/2004	1.371,19	4.509,00	0,00	5.880,19	27.054,00
9	16/08/2004	1.162,26	4.509,00	0,00	5.671,26	22.545,00
10	16/02/2005	979,42	4.509,00	0,00	5.488,42	18.036,00
11	16/08/2005	770,50	4.509,00	0,00	5.279,50	13.527,00
12	16/02/2006	587,65	4.509,00	0,00	5.096,65	9.018,00
13	16/08/2006	385,25	4.509,00	0,00	4.894,25	4.509,00
14	16/02/2007	195,88	4.509,00	0,00	4.704,88	0,00

ANEXO Nº 4

Banco del Nuevo Mundo

Fianza emitida por orden y cuenta :
NORTEVERDE S.A.

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

Presente.-

San Isidro, 28 de Diciembre de 1999
CARTA FIANZA Nro. 17523
VENCE AL : 14 de Diciembre de 2000

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

De nuestra consideración :

Por medio de la presente, nos constituimos a favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLO (COFIDE) como fiadores solidarios de NORTEVERDE S.A. con el fin de garantizar el saldo del precio estipulado, los intereses compensatorios y moratorios y todas y cada una de las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Compra Venta del Lote N° 10, 1-I Sector 4, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática, carece del beneficio de excusión hasta por el monto de US$****20040,00********** (VEINTE*MIL*CUARENTA**Y**00/100**DOLARES*USA).

Esta Fianza estará vigente por el plazo de un (1) año contado desde el 15 de Diciembre de 1999, más quince días adicionales; esto es que vencerá el 14 de Diciembre del 2000, sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoriamente y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por 6 periodo (s) igual e (s) al de esta fianza, hasta 15 días posteriores a la fecha en que deba cancelarse integramente el saldo del precio, conforme a lo que establece el Contrato referido en el primer párrafo de la presente.

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

Atentamente,
BANCO DEL NUEVO MUNDO S.A.E.M.A.
p.p.

LUIS QUINTAS DE SEDANE V.
Funcionario

ERNESTO RUIZ L.

Nº 034196

R.U.C. 10816653

ANEXO N° 5

Lima, 25 de noviembre de 1999

RECIBIDO
HORA 1047-99
REGISTRO N°

Señor
Alejandro Seminario
Directo Ejecutivo
CEPRI Chavimochic
Presente.-

De nuestra consideración:

Mediante la presente, la empresa Lacartus S.A., adjudicatario del Lote 10.1-I del Proyecto Especial Chavimochic mediante Subasta Pública del 11 de agosto de 1999, solicita la transferencia de su adjudicacion a la empresa Norteverde S.A.

De acuerdo a lo conversado con el asesor legal del CEPRI Chavimochic, dicha transferencia es posible siempre y cuando los accionistas de al menos 50.0% de las acciones de la sociedad adjudicataria sean accionistas de al menos 50.0% de la sociedad beneficiada. Los accionistas del 66.6% de Lacartus S.A. poseen el 50.0% de las acciones de Norteverde S.A., por lo tanto cumplen con dicho requisito. Asimismo, adjuntamos las escrituras públicas de constitución de ambas empresas para la verificación correspondiente.

Mucho agradecería la confirmación de dicha transferencia así como la confirmación de nuestra solicitud de ampliación de plazo al 15 de diciembre de 1999.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,

José Antonio Lizárraga Guthertz
L.E. 07868083

Jaime Lizárraga Alvarez
L.E. 07821116

Patricia Lizárraga Guthertz
L.E. 07789630

ANEXO 6A.

NBK NORBANK

CARTA FIANZA No. 17-3275/CR
Vencimiento: 08 de Diciembre de 1999

Lima, 15 de Diciembre de 1999

Señores:
DIRECCION EJECUTIVA FOPRI Y/O CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. – COFIDE

Postor: **Norte Verde S.A.**

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

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 Norte Verde S.A. con el fin de garantizar el compromiso de Inversión que ha asumido Norte Verde S.A., de acuerdo al Contrato de Compra Venta del Lote No. 10, 1-I Sector 4, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática, carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTICINCO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS (US$ 10,865.00).**

Esta Fianza estará vigente por el plazo de un (1) año contado desde el **15 de Diciembre de 1999, más quince días adicionales; esto es que vencerá el 14 de Diciembre del 2000**, sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoriamente y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por 3 periodo (s) iguale (s) 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 Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requeriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las oblilgaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

Atentamente,
NORBANK

Angela Espinoza A.
Operaciones de Cartera y Depósitos
NORBANK

LUIS ORDOÑEZ T.
Apoderado

NORBANK
Av. República de Panamá 3655 San Isidro

ANEXO 6B

322

BANCO DE CREDITO

A Nº 001411

CARTA FIANZA Nº D193-196945

SAN ISIDRO, 21 de DICIEMBRE de 1999

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

Ciudad.-

Muy señores nuestros:

A solicitud y/o por cuenta de nuestro afianzado : **NORTEVERDE S.A.**

. . . . . .

prestamos en favor de ustedes, fianza solidaria, sin beneficio de excusión, irrevocable e incondicionada y de realización automática, hasta por la suma de :

DIEZ MIL NOVECIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

(US$.10,900.00) y por un plazo que vencerá el 14 de DICIEMBRE del 2000, a fin de garantizar : **El compromiso de inversión que ha asumido NORTEVERDE S.A. de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del Lote Nro. 10.1 Sector IV, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.**

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 el cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo incumplimiento se garantiza por esta fianza, dentro del horario de atención al público que el Banco tenga establecido en dicha oficina, señalando obligatoriamente el monto a pagar.De no señalarse dicho monto, se entenderá que el requerimiento es por la suma total. En caso de ejecutarse por el monto menor a su importe antes señalado, se entenderá, se entenderá que Ustedes renuncian a todo pago mayor, no admitiéndose nuevos requerimientos de pago, aún cuando el plazo de vencimiento y/o de ejecución de esta fianza no hubieren vencido.

El pago será efectuado mediante cheque de gerencia emitido a la orden del beneficiario que el banco pondrá a su disposición en el domicilio abajo indicado, el mismo que se entregará contra devolución del original de la presente carta fianza.

De haberse otorgado la presente fianza a favor de más de un beneficiario, facultados a ejecutarla indistintamente, los términos del requerimiento de pago o prórroga recibido en primer lugar de uno de los beneficiarios, primarán sobre los posteriores que dirijan los demás beneficiarios y que tengan distinto alcance o condición.
La presente fianza tiene validez desde el 15 de diciembre de 1999 hasta el 14 de Diciembre del 2000.

Agradeciéndole tomar nota de la presente carta-fianza y de sus términos, les saludamos.

Muy atentamente,

BANCO DE CREDITO DEL PERU

Emilio Villafuerte Kleeblatt

Confirmación de Emisión : Unidad Procesamiento de Créditos – Oficina San Isidro teléfono 422-8517

Dirección donde debe ser requerido su pago :
Av. Juan de Arona 893 San Isidro
Dirección alternativa :
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CARTA FIANZA BANCO
F. 7011 (versión 11.1999 – Créd. Comercial)

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:

- Construcción de infraestructura menor de riego (Obras de cabecera, sedimentador, reservorio, red de distribución).
- Maquinaria y Equipo para sistemas de riego presurizado (Goteo, aspersión, micro-aspersión).
- Desarrollo físico de las tierras (nivelación, despiedre, subsolado, aplicación de materia orgánica).
- Plantas de Procesamiento Agroindustrial, hasta el 20% del monto del Compromiso de Inversión. En el caso de Inversiones para instalación, equipamiento de granjas avícolas o centros de crianza y engorde de ganado, se reconocerá hasta el 20% del monto del Compromiso de Inversión
- Cercado del Lote
- Infraestructura para la electrificación y bombeo.
- Caminos internos

OFICINA REGISTRAL REGIONAL
REGION LA LIBERTAD
"ORRLL"

Recibo No.: 20901

COPIA LITERAL DE DOMINIO

OFICINA DE TRUJILLO

El Registrador que suscribe.

C E R T I F I C A:

ORRLL
ESTE CERTIFICADO [illegible] VALE
SI NO LLEVA EL SELLO DE AGUA

Que sobre el inmueble . ubicado en :
VALLE VIRU SECTOR IV LOTE 10.1-I

PREDIO RUSTICO AREA 104.87 HAS. PERIMETRO 4.758.087 ML.

de propiedad de :
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

DISTRITO: VIRU DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

BIEN: INDIVIDUAL

Inscrito a Fojas del Tomo o Ficha PR29177 de el Registro de Propiedad de Inmuebles de La Libertad.

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

a) ANTECEDENTE DOMINIAL: Ficha 19837 PR. Presentación-Diario: 17-08-99. Hora: 16:58. Tomo: 5. Asto: 1331. Derechos:Exonerados Rec. 89647.

b) DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Sector IV. Distrito: VIRU. Provincia: VIRU Departamento: LA LIBERTAD. Lote: 10.1-I Area: 104.87 Has. Perimetro: 4.758.087 ml. Linderos: NORTE.- Con el camino de mantenimiento del Canal Lateral 10 Pur-Pur. en linea quebrada de veinte(20) tramos. entre los vertices Nº17(746.972.356E-9'072.661.920N) y Nº37(748.085.584E-9'072.403.536N). en una longitud total de 1.762.456 ml. SUR.- Con el camino de servicio común. en linea quebrada de ocho(8) tramos. entre los vértices Nº40a(747.628.742E-9'071.416.554N) y Nº47a(746.965.734E-9'071.695.601N), en una longitud total de 903.401 ml. ESTE.- Con el Cerro del Castillo. en linea quebrada de cinco(5) tramos. entre los vértices Nº37(748.085.584E-9'072.403.536N) y Nº40a(747.628.742E-9'071.416.554N). en una longitud total de 1.125.888 ml. OESTE.- Lote 10.1-II. en linea quebrada de tres(3) tramos. entre los vértices Nº47a(746.965.734E-9'071.695.601N) y

V A N

SUMINISTROS DEL NORTE S.A. - FCO. SOLANO 383-SAN ANDRES RUC. 20160022076

OFICINA REGISTRAL REGIONAL
REGION LA LIBERTAD
"ORRLL"

V I E N E

N9171746.972.356E-9'072.661.920N). en una longitud total de 966.342 m.
T-17-08-99. Firma Dra. Nora Ibáñez Huamán. registradora pública.

C.1.INDEPENDIZACION: A favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, en mérito a la solicitud de parte con firmas legalizadas ante Notario Dra. Doris Paredes Haro de fecha 17.08.99., planos y memoria descriptiva que se adjunta.-T.17.08.99. Firma Dra. Nora Ibáñez Huamán. registradora pública.

Expido el presente CERTIFICADO en Trujillo a las 10:12:32 Hrs. del dia 23/08/99

Recibo No.: 90901 por S/. 6.00

form. 001

OFICINA REGISTRAL REGIONAL ORRLL Región La Libertad

REGISTRADOR PUBLICO
Dr. Walter Morgan Plaza
REGISTRADOR PUBLICO

SUMINISTROS DEL NORTE S.A., FCO. SOLANO 383-SAN ANDRES RUC. 13160902 ☎ 22-0777

BANCO DEL NUEVO MUNDO

NO NEGOCIABLE 46615 Lima, 09 / 11 / 1999 US$ ******2,500.00

Nº 00046615 1 040 001 0000000002 06

Páguese a la orden de PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**********

DOS*MIL*QUINIENTOS**Y*00/100********** U.S. Dólares

US$ 2,500.00

CHEQUE DE GERENCIA

VALIDO HASTA US$ 500 | 50,000 | 500,000 | ILIMITADO

Firmas Autorizadas

NO ESCRIBIR NI FIRMAR DEBAJO DE ESTA LINEA

FIORELLA MOTTA
Funcionario

CECILIA MORENO
APODERADO

⑈00046615⑈ 040 001⑆ 0000000002⑈

131013/00206405 LIMA 09 NOV 99 US$*****2,500.00

BANCO WIESE

PAGADERO EN TODAS NUESTRAS OFICINAS DE LIMA Y PROVINCIAS

00206405 3 009 640 0000009640 44

PAGAR A LA ORDEN DE PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**********

300 WIESE $ 2,500.00

*******DOS MIL QUINIENTOS Y 00/100**********

LA SUMA DE ********** DOLARES AMERICANOS

M.E 02

CHEQUE DE GERENCIA

NO NEGOCIABLE

EDUARDO CABRERA TORRIANI

BANCO WIESE

Federico A. Gutiérrez Arnaiz
Apoderado General

⑈00206405⑈ 009 640⑆ 0000009640⑈