

# 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 AGRO LAS DUNAS E.I.R.L.**, con RUC N°. 45775364., debidamente representado por don Víctor Manuel Ugaz de la Torre Ugarte, con L.E.. N° 08268020, conforme aparece del Testimonio de Constitución de la empresa, de fecha 11.11.99, extendida ante la Notaria Pública Genoveva Cragg Campos, doctora Genoveva Cragg Campos, e inscrita en la Partida N° 11134974 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, Oficina Lima; con domicilio para los efectos de este Contrato en Calle Carlos Acosta N° 165, Distrito de San Isidro, Provincia de Lima, Departamento de Lima. Asimismo, interviene en el presente Contrato como Garante Hipotecario, don Víctor Manuel Ugaz de la Torre Ugarte, con L.E. N° 08268020, en adelante **EL GARANTE**.

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 Sr. Alberto Pasco Font Quevedo, identificado con L.E. N° 0822586, 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 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.



- 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 N° B-5, 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 Ficha PR28025 de la Oficina Registral Regional Región La Libertad

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área bruta de 323.04 ha, sus linderos y medidas perimétricas son :

**NORTE.-** Con el canal madre y área del I.N.C., en línea quebrada de siete (7) tramos, entre los vértices N° 23 (723,739.385 E-9'096,873.892 N) y N° 1 (724,381.990 E-9'096,225.142 N) con una longitud total de 1,220.785 m.l. **SUR.-** Con inclinación al Este, con camino de servicio de uso común, en línea recta de un (1) tramo, entre los vértices N° 6 (726,220.695 E-9'092,668.021 N) y N° 7 (725,684.004 E- 9'092,203.673 N) con una longitud total de 709.688 ml. **ESTE.-** Con área del I.N.C, Cerro Moche y área de reserva para el nuevo centro poblado Alto Salaverry, en línea quebrada de cinco (5) tramos, entre los vértices N° 1 (724,381.990 E-9'096,225.142 N) y N°6 (726,220.695 E- 9'092,668.021 N), con una longitud total de 4,240.871 ml. **OESTE.-** Con Carretera Panamericana Norte y el Canal Madre, en línea quebrada de dieciséis (16) tramos, entre los vértices N° 7 (725,684.004 E- 9'092,203.673) y N° 23 (723,739.385 E-9'096,873.892 N), con una longitud total de 5,506.576 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 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 **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 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\$ 169,280.00 (CIENTO SESENTINUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA 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) Una suma equivalente al 10% (diez por ciento) del precio de compra, es decir, la cantidad de **US\$ 16,928.00 (DIECISEIS MIL**

NOVECIENTOS VEINTIOCHO 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 es efectuado mediante cheques de gerencia N° 07630083 9, por US\$ 15,000.00 ~~y N° pedido por~~ del Banco de Lima Sudameris, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, ~~por~~ US\$ 1,928.00 en efectivo, 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\$ 152,352.00 (CIENTO CINCUENTIDOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTIDOS 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 serán 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\$ 15,235.20 (QUINCE MIL DOSCIENTOS TREINTICINCO Y 20/100 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 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 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.

5.1.3.2. **EL GARANTE** constituyen en favor de Proyecto Especial CHAVIMOCHIC **PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA**



hasta por la suma de US\$ 52,476.80 (CINCIENTIDOS MIL CUATROCIENTOS SETENTISEIS Y 80/100 Dólares de los Estados Unidos de América) correspondiente al inmueble descrito en el Anexo N° 5.

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

De la misma forma, **EL COMPRADOR** y **EL GARANTE** declaran que el título de propiedad sobre el inmueble hipotecado tiene una antigüedad mayor a 1 año.

Como consecuencia de la presente hipoteca, el inmueble se encuentra gravado hasta por la suma de US\$52,476.80(CINCIENTIDOS MIL CUATROCIENTOS SETENTISEIS Y 80/100 Dólares de los Estados Unidos de América) correspondiente al inmueble descrito en el Anexo N° 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 el inmueble hipotecado, para el eventual caso de ejecución judicial en la suma US\$ 63,780.90 (SESENTITRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y 90/100Dólares de los Estados Unidos de América).

**EL COMPRADOR** y **EL GARANTE** se obligan a mantener asegurado 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 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 **EL COMPRADOR** podrá sustituir la garantía hipotecaria otorgada por el presente instrumento por otras garantías hipotecarias 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 la garantía hipotecaria 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 garantía hipotecaria iniciales. La reducción de la garantía será aprobada por COFIDE.



#### 5.1.3.3 **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 deberá constituir 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 y garantía hipotecaria mencionada en el numeral 5.1.3.2, equivalente a US\$ 105,800.00 (CIENTO CINCO MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 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.

Las indicadas garantías reales deberán 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 correspondan.

El inmueble adquirido y entregado en 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 Contrato de Compraventa, conforme lo dispuesto en el artículo 1119 del Código Civil.

Es aplicable a la presente cláusula 5.1.3.3 lo dispuesto en la cláusula 5.1.3.2 relativo a seguros, sustitución y reducción de garantías, y ejecución de la hipoteca.

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 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 5.1.9.

5.1.16 **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 **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 2'985,200 metros cúbicos por año por el Lote B-5.

- 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 las garantías hipotecarias y/o la Carta-Fianza indicada en el numeral 5.1.3.1, bastando para ello un requerimiento efectuado por conducto notarial, expresando simplemente que **EL COMPRADOR** no ha cumplido con las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato, cuyo cumplimiento garantiza la referida Carta-Fianza.



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

La presente estipulación se pacta de acuerdo al Artículo 1317º del Código Civil.

- 5.1.10 **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 hipoteca constituida en virtud del presente Contrato, **LA VENDEDORA** le podrá conceder un plazo adicional, que será fijado por esta última, a fin de que se cumpla con la respectiva inscripción.

- 7.1.3 Entregar a la suscripción del contrato la Carta-Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.
- 7.1.4 Gestionar y obtener las correspondientes licencias, autorizaciones, permisos, registros y demás documentos ante las autoridades pertinentes, para lograr que la actividad a desarrollar en relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda realizar dentro del marco legal vigente.
- 7.1.5 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.
- 7.1.6 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.
- 7.1.7 Recibir de **LA VENDEDORA** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.7 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
- 7.1.8 Suscribir los documentos, contratos y escrituras públicas que sean necesarios para perfeccionar la transferencia y constituir las garantías.
- 7.1.9 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.
- 7.1.10 Aceptar que COFIDE, 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.
- 7.1.12 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 existen hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.
- 8.3 **EL COMPRADOR** declara conocer y acepta que **LA VENDEDORA** no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.
- 8.4 **LA VENDEDORA** declara que toda información relacionada con **EL LOTE** es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y el precio de compra pactado.

#### **NOVENO. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL COMPRADOR**

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

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

parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.

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

#### **DÉCIMO .- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LA VENDEDORA**

**LA VENDEDORA** declara que :

- 10.1 **EL LOTE** es de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.
- 10.3 No existe en relación a **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohíban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.
- 10.3 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.
- 10.6 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**.
- 10.7 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**.
- 10.8 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 Cuarta del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irroque ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

**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\$ 298,520.00 (DOSCIENTOS NOVENTIOCHO MIL QUINIENTOS 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 examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga **EL COMPRADOR**.

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

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

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

- 13.5 El informe con su dictamen será entregado por el Auditor al Supervisor de Inversión así como a **EL COMPRADOR**. Si **EL COMPRADOR** manifestara su desacuerdo con el contenido del Informe dispondrá de 15



días útiles para sustentar o responder ante el Supervisor, las observaciones planteadas en el mencionado informe a partidas específicas de inversión asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables. Transcurrido este término, el informe quedará a firme y el Supervisor de Inversión notificará por vía notarial a **EL COMPRADOR** para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario con el Compromiso de Inversión asumido en el presente Contrato.

El Supervisor de Inversión dará por cumplido el compromiso de inversión cuando el Auditor de Inversión le entregue, dentro de los 30 días calendario antes mencionado, un certificado que corrobore que las inversiones faltantes han sido ejecutadas de acuerdo al término, condiciones y monto acordado o que las observaciones planteadas en el Informe dictamen hayan sido levantadas.

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

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

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

- 13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto equivalente al 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 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 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 deberá



ser igual al modelo que como Anexo N° 3 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 5.1.9 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 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**, 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 o conciliación, por un periodo no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente Cláusula. Cada parte tiene la obligación de

nombrar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso de que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.

- 16.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.
- 16.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean convenientes y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.
- 16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quien le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 16.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizara en el procedimiento arbitral será el castellano.

#### **DÉCIMO SÉTIMO .- ANEXOS**

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

- 17.1 Anexo No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.
- 17.2 Anexo No. 2: Acta Notarial de la Subasta.
- 17.3 Anexo No. 3 : Cronograma de Pagos.
- 17.4 Anexo No. 4: Carta-Fianza que garantiza el pago del saldo del precio.
- 17.5 Anexo No. 5: Descripción de los Inmuebles Hipotecados.
- 17.6 Anexo No. 6 : Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento de Compromiso de Inversión.
- 17.7 Anexo No. 7 : Rubros a ser tomados en cuenta como Inversiones Acreditables para el Compromiso de Inversión.

#### **DÉCIMO OCTAVO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES**

- 18.1 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.



- 18.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el domicilio que consta en la parte introductoria del presente contrato.
- 18.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 18.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 18.2 de la presente Cláusula.

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

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

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

### **VIGÉSIMO : INVALIDEZ PARCIAL**

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

### **VIGESIMO-PRIMERO : GASTOS**

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

### **VIGESIMO-SEGUNDO : LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN APLICABLE**

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

Cualquier divergencia o discrepancia que pudiera suscitarse entre las partes sobre la interpretación y/o ejecución de las disposiciones del presente Contrato




y/o de los documentos que forman parte del mismo será resuelta de manera amigable por las partes. En caso de discrepancia y/o divergencia, si existiese, ésta será resuelta por el Tribunal Arbitral a que se refiere la Cláusula Décimo Sexta.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día 24 del mes de ABRIL de dos mil.

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. Lo testado "y N° pedido por" e "y" NO VALE. Entre líneas /por/ sí VALE.



LA VENDEDORA



EL COMPRADOR



EL GARANTE



ALCALDE  
FOPRI

Lima 12 de 08 de 1999

Señores  
CEPRI TIERRAS  
Presente -

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

Postor Manuel Ugós de la Torre Ugarte.

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. B-5 Sector V

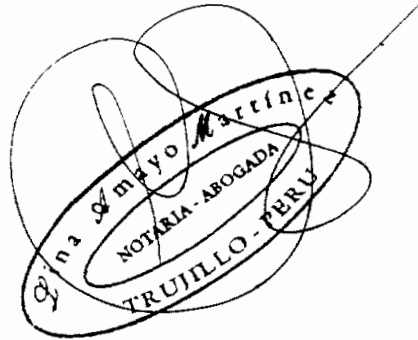
OFERTA ECONOMICA:  
EN LETRAS : Cuatrocientos Sesentisiete mil ochocientos 400/100 -  
EN NÚMEROS : US S. 467,800.00 DÓLARES USA

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

Atentamente.

  
(Firma del Representante Legal)





ACTA N° 4  
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 5 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS  
DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

LOTE N° B-5 - SECTOR V

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 10:45 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, Miembro; así como la Notaria 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 N° 02; verificada la asistencia de todos ellos, anunció la Subasta del Lote B-5 del Sector V, con una superficie neta de 298.52 Hás. y con una oferta mínima de US \$ 447,780.00.

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 recogidos y abiertos por la Notaria, quien procede a sellarlos y firmarlos, entregándolos al Presidente, quien dio lectura en detalle de la cantidad de postores que se presentan, siendo éstos como sigue:

<u>Nombres</u>	<u>Oferta Económica US \$</u>
SEGUNDO HECTOR ACUÑA PERALTA	460,100.00
MANUEL UGAS DE LA TORRE UGARTE	467,800.00

- La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro al Sr. MANUEL UGAS DE LA TORRE UGARTE, con la Oferta Económica de US\$ 467,800.00 (CUATROCIENTOS SESENTISIETE MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

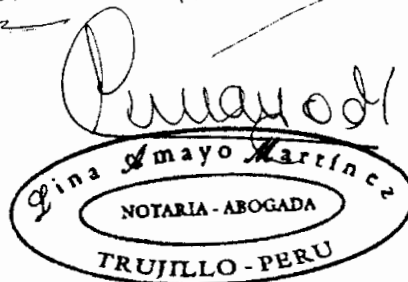
Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

Siendo las 10:55 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante la Notaria que da fé.

*[Handwritten signature]*  
Augusto Millones Santa Gadea

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





## ANEXO N° 3

**DATOS GENERALES**

Bien Transferido **Lote No. B-5**  
 Adjudicatario **AGRO LAS DUNAS E.I.R.L.**  
 Fecha de cierre **24/04/2000**  
 Monto de adjudicación **169.280,00**

**CONDICIONES**

Cuota inicial **10,00%**  
 Saldo a financiar **90,00%**  
 Plazo de pago **7 años**  
 Plazo de Gracia **2 años**

Cuota inicial **16.928,00**  
 Monto financiado **152.352,00**

Tasa Libor a 180 días **6,52438**  
 Tasa Libor a 180 días + 2 % **8,52438**  
 Tasa efectiva a cobrar **8,89715%**  $\{ [1 + (\text{tasa Libor a 180 días} + 2\% / 360)]^{360} - 1 \} * 100$

**Cronograma estimado:**

Nro. Cuota	Fecha Vcto.	Interés	Amortización Principal	Mora	Total Pagado	Saldo Principal
1	24/10/2000	6.746,06	0,00	0,00	6.746,06	152.352,00
2	24/04/2001	6.708,40	0,00	0,00	6.708,40	152.352,00
3	24/10/2001	6.746,06	0,00	0,00	6.746,06	152.352,00
4	24/04/2002	6.708,40	0,00	0,00	6.708,40	152.352,00
5	24/10/2002	6.746,06	15.235,20	0,00	21.981,26	137.116,80
6	24/04/2003	6.037,56	15.235,20	0,00	21.272,76	121.881,60
7	24/10/2003	5.396,85	15.235,20	0,00	20.632,05	106.646,40
8	24/04/2004	4.722,24	15.235,20	0,00	19.957,44	91.411,20
9	24/10/2004	4.047,64	15.235,20	0,00	19.282,84	76.176,00
10	24/04/2005	3.354,20	15.235,20	0,00	18.589,40	60.940,80
11	24/10/2005	2.698,43	15.235,20	0,00	17.933,63	45.705,60
12	24/04/2006	2.012,52	15.235,20	0,00	17.247,72	30.470,40
13	24/10/2006	1.349,21	15.235,20	0,00	16.584,41	15.235,20
14	24/04/2007	670,84	15.235,20	0,00	15.906,04	0,00

**DEPARTAMENTO DE OPERACIONES INTERNACIONALES  
SECCIÓN EXPORTACIONES**

AVISO DE RECPECION

14 de Abril de 2000

Señor(es)  
**PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O  
 CORP. FINANCIERA DE DESARROLLO  
 PASEO DE LA REPUBLICA 3361 PISO 1,  
 SAN ISIDRO (LIMA 27),**

Estimado(s) señor(es):

Remitimos con la presente carta/telex/swift de modificación que hemos recibido del **BANK OF AMERICA**, / relativa al siguiente crédito documentario:

Referencia Banco Emisor	: 3020813
Nuestra Referencia	: 99301482
Importe	: US\$ 15235.20
Ordenante	: AGRO LAS DUNAS E.I.R.L.

Esta modificación con el original de la carta de crédito constituyen el instrumento negociable y requieren ser presentados a la utilización, junto con los documentos de embarque.


Cumplimos con remitirles esta carta **agregando nuestra confirmación.**

En caso de no estar de acuerdo con la presente enmienda, sírvanse comunicárnoslo por escrito en el plazo de cinco días de lo contrario, la consideraremos como aceptada.

Aprovechamos la oportunidad para saludarlos muy atentamente.

p. BANCO WIESE SUDAMERIS

  
 0436 JENNY VILDOSO C.

  
 MIGUEL BERNOS ACCINELLY

\*\*\* Authentication Result: Correct with current key \*\*\*

----- Instance Type and Transmission -----

Original received from SWIFT  
Priority : Normal  
Message Output Reference : 1146 000410BSUDPEPLAXXX0159015809  
Correspondent Input Reference : 0946 000410BOFAUS6SAXXX1393468149

----- Message Header -----

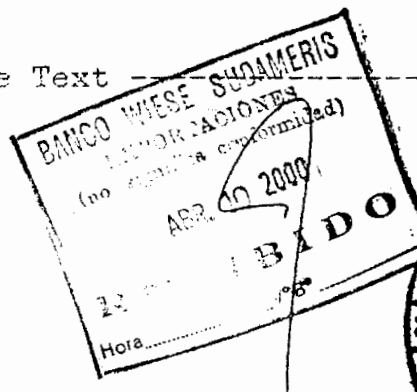
Swift Output : FIN 707 Amendment to a Doc Credit  
Sender : BOFAUS6SXXX  
BANK OF AMERICA, N.A.  
SAN FRANCISCO, CA US  
Receiver : BSUDPEPLXXX  
BANCO WIESE SUDAMERIS  
LIMA PE

MUR : 000410059013

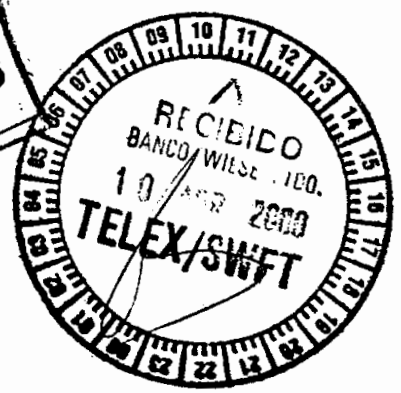
C-672c-10-99 (P X 500 X 3)

----- Message Text -----

20: Sender's Reference  
3020813  
21: Receiver's Reference  
MONREF  
23: Issuing Bank's Reference  
3020813  
50D: Issuing Bank - Name/Address  
BANK OF AMERICA, N.A.  
31C: Date of Issue  
991228  
30: Date of Amendment  
000410  
26E: Number of Amendment  
01  
59: Beneficiary (before Amendment)  
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O  
CORPORACION FINANCIERA  
DE DESARROLLO (COFIDE)  
PASEO DE LA REPUBLICA 3361-1ER PISO  
31E: New Date of Expiry  
010401  
39E: Maximum Credit Amount  
MAXIMUM  
79: Narrative  
THE PLACE OF EXPIRY IS AMENDED TO: IN LIMA, PERU .  
THIS CREDIT IS NOW AVAILABLE WITH:  
BANCO WIESE SUDAMERIS  
JIRON CUZCO 245  
LIMA, PERU  
UNDER DOCUMENTS REQUIRED, BENEFICIARY'S STATEMENT  
IS NOW DELETED.  
WE REQUEST YOU TO NOTIFY THE CREDIT TO THE  
BENEFICIARY ADDING YOUR CONFIRMATION.



Exp.



Agregamos nuestra confirmación a este crédito por consiguiente su negociación está restringida a nosotros.  
BANCO WIESE SUDAMERIS

----- Message Trailer -----

{MAC:D20E7DFF}  
{CHK:7E4FCA5B9A41}

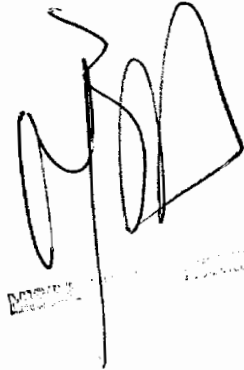
End of Message

BANCO WIESE SUDAMERIS  
STAND BY  
No 99301482

COPIA FIEL DE MODIFICACION DEL CREDITO  
DOCUMENTARIO REGISTRADO BAJO NUESTRO  
AVISO No. 99301482

P. BANCO WIESE SUDAMERIS

  
0486 JENNY VILDOSO C.

  
BANCO WIESE SUDAMERIS



# BANCO WIESE SUDAMERIS

GRUPO BANCA COMMERCIALE ITALIANA

## DEPARTAMENTO DE OPERACIONES INTERNACIONALES SECCIÓN EXPORTACIONES

AVISO DE RECEPCIÓN

Lima, 14 de enero de 2000.

Señor(es)

**PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION  
FINANCIERA DE DESARROLLO (COFIDE),  
PASEO DE LA REPUBLICA 3361, PISO 1,  
SAN ISIDRO (LIMA 27).-**

Estimado(s) señor(es):

Tenemos el agrado de informarle(s) la recepción de la Carta de Crédito Irrevocable Stand-by emitida a su favor por el **BANK OF AMERICA N.A., SAN FRANCISCO, CA., U.S.A.**

Los principales detalles de dicha Carta de Crédito Stand-by son:

Referencia Banco Emisor	:	3020813
Nuestra Referencia	:	553 99301482
Clase de Crédito	:	NOTIFICADO
Ordenante	:	AGRO LAS DUNAS E.I.R.L.
Fecha de Emisión	:	28/12/1999
Importe del Crédito	:	US\$ 15235.20
Fecha de Validez	:	28/12/2000

Les recomendamos revisar cuidadosamente las condiciones de la carta de crédito stand-by adjunta, de no estar de acuerdo con alguna de las mismas, sírvanse contactarse con el ordenante a fin de gestionar la modificación correspondiente.

Asimismo, a la utilización de esta carta de crédito, sírvanse adjuntar copia fiel del original de la misma y una copia adicional de los documentos requeridos para nuestros archivos.

Atentamente,

p. BANCO WIESE SUDAMERIS.

VUL.

12-101  
(IMPRESO 26)

- Authentication Result: Correct with current key \*\*\*

----- Instance Type and Transmission -----

Original received from SWIFT

Priority : Normal

Message Output Reference : 0731 991229LCREPEPLAXXX2648262382

Correspondent Input Reference : 1746 991228BOFAUS6SAXXX1207102310

----- Message Header -----

Swift Output : FIN 700 Issue of a Documentary Credit

Sender : BOFAUS6SXXX

BANK OF AMERICA, N.A.

SAN FRANCISCO, CA US

Receiver : LCREPEPLXXX

BANCO WIESE SUDAMERIS (FORMERLY BANCO DE LIMA - SU

LIMA PE

MUR : 991228060481

----- Message Text -----

*Export*

27: Sequence of Total

1/2

40A: Form of Documentary Credit

IRREVOCABLE

20: Documentary Credit Number

3020813

31C: Date of Issue

991228

31D: Date and Place of Expiry

001228 AT OUR COUNTERS

51D: Applicant Bank - Name/Address

BANK OF AMERICA, N.A.

333 SOUTH BEAUDRY AVENUE

19TH FLOOR, CA9-703-19-13

LOS ANGELES, CA 90017

50: Applicant

AGRO LAS DUNAS E.I.R.L.

CARLOS ACOSTA 165, SAN ISIDRO

LIMA, PERU

59: Beneficiary

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O

CORPORACION FINANCIERA

DE DESARROLLO (COFIDE)

PASEO DE LA REPUBLICA 3361-1ER PISO

32B: Currency Code Amount

Currency : USD (US DOLLAR)

Amount : #15,235.20#

39B: Maximum Credit Amount

MAXIMUM

41D: Available With...By...-Name/Addr

BANK OF AMERICA, N.A.

333 SOUTH BEAUDRY AVENUE

19TH FLOOR, CA9-703-19-13

LOS ANGELES, CA 90017

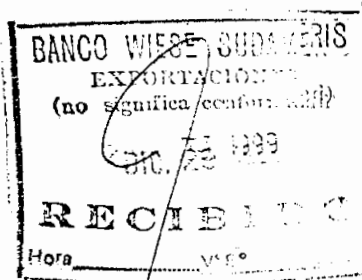
BY NEGOTIATION

42C: Drafts at...

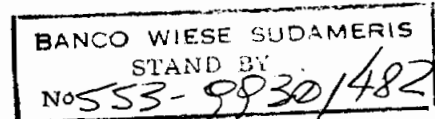
SIGHT

42D: Drawee - Name and Address

BANK OF AMERICA N.A.



RECIBIDO JUN 23 1999  
BANCO WIESE SUDAMERIS  
991228060481



Copia fiel del original del Crédito Documentario  
Registrado bajo nuestro Aviso.

N° 553 - 9930/482

Favor acompañar los documentos con esta copia  
al ser Negociados

p. BANCO WIESE SUDAMERIS



MIGUEL BERNOS ACHELLI



49: Confirmation Instructions  
WITHOUT

72: Sender to Receiver Information  
PLEASE RELAY TO YOUR OFFICE AT  
AGENCIA SAN ISIDRO NO. 041, LIMA,  
PERU ATTN: SRTA ROSARIO ZAMORA  
DELGADO

BANCO WIESE SUDAMERIS  
STAND BY  
No 553-9930/482

----- Message Trailer -----

{MAC:25D8284A}  
{CHK:BF137AA78EAC}  
{DLM:}

id of Message



Copia fiel del original del Crédito Documentario

Registrado bajo nuestro Aviso.

N° 553-PP30/482

Favor acompañar los documentos con esta copia  
al ser Negociados

P. BANCO WIESE SUDAMERIS



MIGUEL BERNOS ACCINELLI

\* Authentication Result: Correct with current key \*\*\*

----- Instance Type and Transmission -----

\* Original received from SWIFT  
\* Priority : Normal  
\* Message Output Reference : 0731 991229LCREPEPLAXXX2648262383  
\* Correspondent Input Reference : 1746 991228BOFAUS6SAXXX1207102311

----- Message Header -----

\* Swift Output : FIN 701 Issue of a Documentary Credit  
\* Sender : BOFAUS6SXXX  
\* BANK OF AMERICA, N.A.  
\* SAN FRANCISCO, CA US  
\* Receiver : LCREPEPLXXX  
\* BANCO WIESE SUDAMERIS (FORMERLY BANCO DE LIMA - SU  
\* LIMA PE  
\* MUR : 991228060482

----- Message Text -----

\* 27: Sequence of Total  
\* 2/2  
\* 20: Documentary Credit Number  
\* 3020813  
\* 47B: Additional Conditions


BANCO WIESE SUDAMERIS  
STAND BY  
No 553-PP30/482

WE HEREBY ESTABLISH IN YOUR FAVOR OUR IRREVOCABLE STANBY LETTER OF CREDIT NUMBER 3020813 WHICH IS AVAILABLE WITH BANK OF AMERICA, N.A. BY PAYMENT AGAINST PRESENTATION OF THE ORIGINAL OF THIS LETTER OF CREDIT AND YOUR DRAFTS AT SIGHT DRAWN ON BANK OF AMERICA, N.A. ACCOMPANIED BY THE DOCUMENTS DETAILED BELOW: BENEFICIARY'S SIGNED STATEMENT CERTIFYING THAT: "AGROS LAS DUNAS IS IN DEFAULT OF THE CONTRACT PURSUANT TO ANNEX NO. 4(A)."  
WE HEREBY ENGAGE WITH THE BENEFICIARY THAT ALL DOCUMENTS PRESENTED IN COMPLIANCE WITH THE TERMS AND CONDITIONS OF THIS CREDIT WILL BE DULY HONORED AS SPECIFIED HEREIN.  
BENEFICIARY NAME AND ADDRESS AS FOLLOWS:  
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O  
CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO (COFIDE)  
PASEO DE LA REPUBLICA 3361-1ER PISO  
SAN ISIDRO, LIMA 27-PERU  
DOCUMENTS MUST BE FORWARDED TO BANK OF AMERICA, N.A. 333 SOUTH BEAUDRY AVENUE 19TH FLOOR, CA9-703-19-13 LOS ANGELES, CA 90017 ATTN TRADE BANK SECTION IN ONE LOT BY COURIER.  
THE AMOUNT OF EACH DRAWING MUST BE ENDORSED ON THE REVERSE OF THIS DOCUMENTARY CREDIT BY THE NEGOTIATING BANK.  
SUBJECT TO UCP500.

----- Message Trailer -----

< {MAC:C10424CB}  
< {CHK:D2C9A24ED025}  
< {DLM:}

id of Message

  
29 7 101 03:00/00

SALES OFFICE

Copia fiel del Original del Crédito Documentario  
Registrado bajo nuestro Aviso.

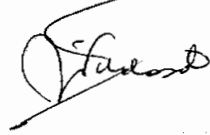
N° 553-SP30/482

Favor acompañar los documentos con esta copia  
al ser Negociados

p. BANCO WIESE SUDAMERIS

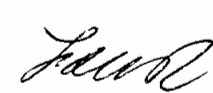


MIGUEL BERNOS ACCINELLI



## ANEXO

Programa: PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC V SUBASTA  
 Bien Adjudicado: LOTE B-5

Adjudicatario:		AGRO LAS DUNAS E.I.R.L.		
<b>GARANTIA INMOBILIARIA.</b>				
<b>Predios urbano</b>				
Propietario/s	MANUEL UGAS DE LA TORRE UGARTE			
Ubicación	Calle Mariscal Nieto ( Carlos Acosta) N° 165. Urb. Chacarilla de Santa Cruz, Mz. 102, Lote 6 Distrito de San Isidro. Provincia y Departamento de Lima			
<b>Zonificación y Uso actual</b>				
Zonificación:	Uso Comercial C5 Area de estructuración urbana IV. Coeficiente de edificación 3.50.			
Uso actual	Vivienda Unifamiliar			
<b>Linderos: ml.</b>				
Frente	La calle Mariscal Nieto (Carlos Acosta) 15.13 ml.			
Derecha	Con el lote N° 6, con 10.87 ml.			
Izquierda	Con el lote N° 6 con 21.58 ml			
Fondo	Con el lote N° 8 con 10.75 ml.			
<b>Fabrica</b>				
Descripción	Casa-habitación de dos plantas			Area techada m2
Distribución	Consta de los siguientes ambientes:			
Planta Baja	Jardín interior y exterior, sala, comedor, escritorio. Terraza, baño, garaje y escalera			40.28
Planta Alta	Hall, Dormitorio, escritorios (2) y mirador.			40.28
<b>Especificaciones:</b>				
Estructura	Cimiento de concreto ciclópeo Muro ladrillo arcilla cocido. Columnas, Vigas de amarre y escalera de concreto armado			
Acabados	Techo aligerado de dos aguas con cobertura de teja Paramentos tarrajeo frotachado Piso: madera entablado, loseta, terrazo y cemento pulido Puerta Principal de madera apanelado. Interior contraplacada Ventana de perfil metálico con vidrio y reja seguridad Aparatos Sanitarios de color.			
Instalaciones	Zócalos Enchapados de mayólica de color Sanitarias empotradas: agua fría. Caliente. Desagüe Eléctrica empotrada. Monofásica Cercos perimétricos de ladrillo cara vista			
<b>Areas</b>	<b>Terreno</b>	<b>Techado</b>	<b>Ocupado</b>	
m2	174.40	80.56		
<b>Inscripción de Dominio:</b> Oficina Nacional de Registros de Lima				
Fichas: 1644226				
Estado	Antigüedad	Servidumbre	Gravámenes	Póliza Seguros
Regular	56 años	No tiene	No existe	No tiene
<b>Valuación (valor en US\$)</b>				
Fecha Valuación	Arancelario	Reposición	Comercial	Realiz. Inmediata
28/08/1999			85,041.20	
<b>Valuador:</b> Ing. Julio Ríos Sánchez				
CIP	SBS	CONATA	CTTP	
7718	Resol. 330-98		386	
<b>Observación</b>	Valores a considerar :			V°B°
Valor Comercial	US\$	85,041.20		 <b>FEDERICO LAU LI</b> INGENIERO CIVIL Reg. del Colegio de Ingenieros No.3917
Valor Garantía		83,780.90		
Fecha:				18/10/1999

**DEPARTAMENTO DE OPERACIONES INTERNACIONALES  
SECCIÓN EXPORTACIONES**

AVISO DE RECPECION

14 de Abril de 2000

Señor(es)  
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O  
CORP. FINANCIERA DE DESARROLLO  
PASEO DE LA REPUBLICA 3361 PISO 1,  
SAN ISIDRO (LIMA 27),

Estimado(s) señor(es):

Remitimos con la presente carta/telex/swift de modificación que hemos recibido del BANK OF AMERICA, / relativa al siguiente crédito documentario:

Referencia Banco Emisor	:	3020787
Nuestra Referencia	:	99301483
Importe	:	US\$ 74630.00
Ordenante	:	AGROS LAS DUNAS E.I.R.L.

Esta modificación con el original de la carta de crédito constituyen el instrumento negociable y requieren ser presentados a la utilización, junto con los documentos de embarque.

Cumplimos con remitirles esta carta **agregando nuestra confirmación.**

En caso de no estar de acuerdo con la presente enmienda, sírvanse comunicárnoslo por escrito en el plazo de cinco días de lo contrario, la consideraremos como aceptada.

Aprovechamos la oportunidad para saludarlos muy atentamente.

p. BANCO WIESE SUDAMERIS

  
0438 JENNY VILDOSO G.  
RIGUEL BERNOS ACCINELLI12/30  
(IMPRESO 12)

\*\*\* Authentication Result: Correct with current key \*\*\*

----- Instance Type and Transmission -----

Original received from SWIFT  
Priority : Normal  
Message Output Reference : 1147 000410BSUDPEPLAXX0159015810  
Correspondent Input Reference : 0946 000410BOFAUS6SAXXX1393468154

----- Message Header -----

Swift Output : FIN 707 Amendment to a Doc Credit  
Sender : BOFAUS6SXXX  
BANK OF AMERICA, N.A.  
SAN FRANCISCO, CA US  
Receiver : BSUDPEPLXXX  
BANCO WIESE SUDAMERIS  
LIMA PE

MUR : 000410059026

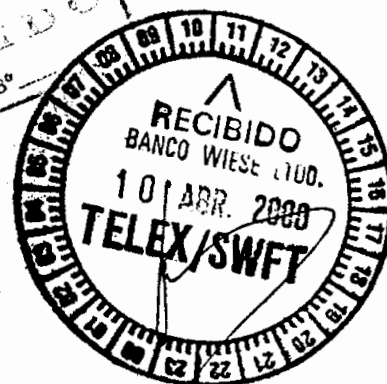
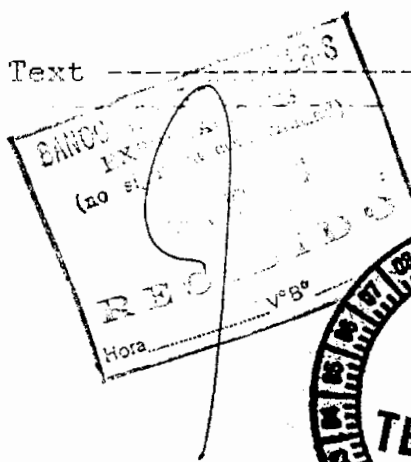
----- Message Text -----

20: Sender's Reference  
3020787  
21: Receiver's Reference  
NONREF  
23: Issuing Bank's Reference  
3020787  
52D: Issuing Bank - Name/Address  
BANK OF AMERICA, N.A.  
31C: Date of Issue  
991228  
30: Date of Amendment  
000410  
26E: Number of Amendment  
01  
59: Beneficiary (before Amendment)  
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O  
CORPORACION FINANCIERA  
DE DESARROLLO (COFIDE)  
PASEO DE LA REPUBLICA 3361-1ER PISO  
31E: New Date of Expiry  
010401  
39B: Maximum Credit Amount  
MAXIMUM  
79: Narrative  
THE PLACE OF EXPIRY IS AMENDED TO: IN LIMA, PERU .  
THIS CREDIT IS NOW AVAILABLE WITH:  
BANCO WIESE SUDAMERIS  
JIRON CUZCO 245  
LIMA, PERU  
UNDER DOCUMENTS REQUIRED, BENEFICIARY'S STATEMENT  
IS NOW DELETED.  
WE REQUEST YOU TO NOTIFY THE CREDIT TO THE  
BENEFICIARY ADDING YOUR CONFIRMATION.

----- Message Trailer -----

{MAC:8EE29EDB}  
{CHK:7E4FB2143EC3}

id of Message





Agregamos nuestra confirmación a este crédito por consiguiente su negociación está restringida a nosotros.  
BANCO WIESE SUDAMERIS

BANCO WIESE SUDAMERIS  
STAND BY  
No 99301483

COPIA FIEL DE MODIFICACION DEL CREDITO  
DOCUMENTARIO REGISTRADO BAJO NUESTRO  
AVISO No 99301483

D. BANCO WIESE SUDAMERIS

  
0436 JENNY VILDOSO C.



# BANCO WIESE SUDAMERIS

GRUPO BANCA COMMERCIALE ITALIANA

## DEPARTAMENTO DE OPERACIONES INTERNACIONALES SECCIÓN EXPORTACIONES

AVISO DE RECEPCIÓN

Lima, 14 de enero de 2000.

Señor(es)

**PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y/o CORPORACION  
FINANCIERA DE DESARROLLO (COFIDE),  
PASEO DE LA REPUBLICA 3361, PISO 1,  
SAN ISIDRO (LIMA 27).-**

Estimado(s) señor(es):

Tenemos el agrado de informarle(s) la recepción de la Carta de Crédito Irrevocable Stand-by emitida a su favor por el **BANK OF AMERICA N.A., SAN FRANCISCO, CA., U.S.A.**

Los principales detalles de dicha Carta de Crédito Stand-by son:


Referencia Banco Emisor	:	3020787
Nuestra Referencia	:	553 99301483
Clase de Crédito	:	NOTIFICADO
Ordenante	:	AGRO LAS DUNAS E.I.R.L.
Fecha de Emisión	:	28/12/1999
Importe del Crédito	:	US\$ 74630.00
Fecha de Validez	:	28/12/2000

Les recomendamos revisar cuidadosamente las condiciones de la carta de crédito stand-by adjunta, de no estar de acuerdo con alguna de las mismas, sírvanse contactarse con el ordenante a fin de gestionar la modificación correspondiente.

Asimismo, a la utilización de esta carta de crédito, sírvanse adjuntar copia fiel del original de la misma y una copia adicional de los documentos requeridos para nuestros archivos.

Atentamente,

p. BANCO WIESE SUDAMERIS.

  
MIGUEL BERNABÉ ACCINELLI

VUL.

IMPRESO 26)



Authentication Result: Correct with current key \*\*\*

----- Instance Type and Transmission -----

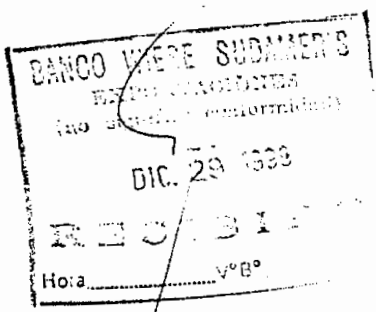
Original received from SWIFT  
Priority : Normal  
Message Output Reference : 0731 991229LCREPEPLAXXX2648262384  
Correspondent Input Reference : 1746 991228BOFAUS6SAXXX1207102312

----- Message Header -----

Swift Output : FIN 700 Issue of a Documentary Credit  
Sender : BOFAUS6SXXX  
BANK OF AMERICA, N.A.  
SAN FRANCISCO, CA US  
Receiver : LCREPEPLXXX  
BANCO WIESE SUDAMERIS (FORMERLY BANCO DE LIMA - SU  
LIMA PE  
MUR : 991228060483

----- Message Text ----- *Export*

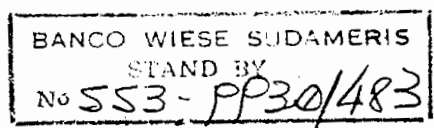
07: Sequence of Total  
1/2  
40A: Form of Documentary Credit  
IRREVOCABLE  
20: Documentary Credit Number  
3020787  
31C: Date of Issue  
991228  
31D: Date and Place of Expiry  
001228 AT OUR COUNTERS  
51D: Applicant Bank - Name/Address  
BANK OF AMERICA, N.A.  
333 SOUTH BEAUDRY AVENUE  
19TH FLOOR, CA9-703-19-13  
LOS ANGELES, CA 90017  
50: Applicant  
AGROS LAS DUNAS E.I.R.L.  
CARLOS ACOSTA 165, SAN ISIDRO  
LIMA, PERU  
09: Beneficiary  
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O  
CORPORACION FINANCIERA  
DE DESARROLLO (COFIDE)  
PASEO DE LA REPUBLICA 3361-1ER PISO  
32B: Currency Code Amount  
Currency : USD (US DOLLAR)  
Amount : #74,630.00#  
39B: Maximum Credit Amount  
MAXIMUM  
41D: Available With...By...-Name/Addr  
BANK OF AMERICA, N.A.  
333 SOUTH BEAUDRY AVENUE  
19TH FLOOR, CA9-703-19-13  
LOS ANGELES, CA 90017  
BY NEGOTIATION  
42C: Drafts at...  
SIGHT  
2D: Drawee - Name and Address  
BANK OF AMERICA, N.A.



DEC 29 1999 11 17 52

*[Handwritten signature]*

DEC 29 1999 11 17 52



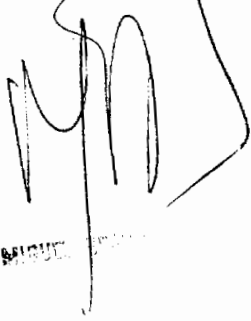
Copla fiel del Original del Crédito Documentario

Registrado bajo nuestro Aviso.

N° 553-PP30/483

Favor acompañar los documentos con esta copia  
al ser Negociados

p. BANCO WIESE SUDAMERIS



BRIGUE



49: Confirmation Instructions  
WITHOUT  
72: Sender to Receiver Information  
PLEASE RELAY TO YOUR OFFICE AT  
AGENCIA SAN ISIDRO NO. 041, LIMA,  
PERU ATTN: SRTA ROSARIO ZAMORA  
DELGADO

BANCO WIESE SUDAMERIS  
STAND BY  
No 553-PP30/483

----- Message Trailer -----

{MAC:0372D027}  
{CHK:56C09B5153BD}  
{DLM:}


-f Message

Copia fiel del Original del Crédito Documentario  
Registrado bajo nuestro Aviso.

N° 553 - 9930/483

Favor acompañar los documentos con esta copia  
al ser Negociados

p. BANCO WIESE SUDAMERIS



MIGUEL BERNOS ACCINELLI



Authentication Result: Correct with current key \*\*\*

----- Instance Type and Transmission -----

Original received from SWIFT  
Priority : Normal  
Message Output Reference : 0731 991229LCREPEPLAXXX2648262385  
Correspondent Input Reference : 1746 991228BOFAUS6SAXXX1207102313

----- Message Header -----

Swift Output : FIN 701 Issue of a Documentary Credit  
Sender : BOFAUS6SXXX  
BANK OF AMERICA, N.A.  
SAN FRANCISCO, CA US  
Receiver : LCREPEPLXXX  
BANCO WIESE SUDAMERIS (FORMERLY BANCO DE LIMA - SU  
LIMA PE  
MUR : 991228060484

----- Message Text -----

27: Sequence of Total  
2/2  
40: Documentary Credit Number  
3020787  
47B: Additional Conditions

BANCO WIESE SUDAMERIS  
STAND BY  
No 553- 9P30/483

WE HEREBY ESTABLISH IN YOUR FAVOR OUR IRREVOCABLE STANBY LETTER OF CREDIT NUMBER 3020787 WHICH IS AVAILABLE WITH BANK OF AMERICA, N.A. BY PAYMENT AGAINST PRESENTATION OF THE ORIGINAL OF THIS LETTER OF CREDIT AND YOUR DRAFTS AT SIGHT DRAWN ON BANK OF AMERICA, N.A. ACCOMPANIED BY THE DOCUMENTS DETAILED BELOW: BENEFICIARY'S SIGNED STATEMENT CERTIFYING THAT: 'AGROS LAS DUNAS IS IN DEFAULT OF THE CONTRACT PURSUANT TO ANNEX NO. 4(A).'  
WE HEREBY ENGAGE WITH THE BENEFICIARY THAT ALL DOCUMENTS PRESENTED IN COMPLIANCE WITH THE TERMS AND CONDITIONS OF THIS CREDIT WILL BE DULY HONORED AS SPECIFIED HEREIN.  
BENEFICIARY NAME AND ADDRESS AS FOLLOWS:  
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC Y/O  
CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO (COFIDE)  
PASEO DE LA REPUBLICA 3361-1ER PISO  
SAN ISIDRO, LIMA 27-PERU  
DOCUMENTS MUST BE FORWARDED TO BANK OF AMERICA, N.A. 333 SOUTH BEAUDRY AVENUE 19TH FLOOR, CA9-703-19-13 LOS ANGELES, CA 90017 ATTN TRADE BANK SECTION IN ONE LOT BY COURIER.  
THE AMOUNT OF EACH DRAWING MUST BE ENDORSED ON THE REVERSE OF THIS DOCUMENTARY CREDIT BY THE NEGOTIATING BANK.  
SUBJECT TO UCP500.

----- Message Trailer -----

{MAC:830A01AB}  
{CHK:4219326ED0D5}  
{DLM:}

of Message

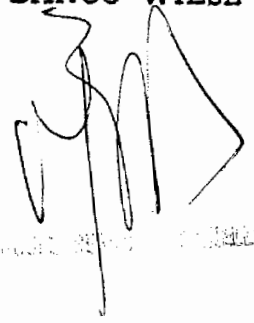
99 07 29 14:17:52  
TRIPCO

Copia fiel del Original del Crédito Documentario  
Registrado bajo nuestro Aviso.

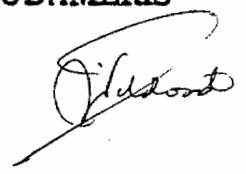
N° 553-PP30/483

Favor acompañar los documentos con esta copia  
al ser Negociados

p. BANCO WIESE SUDAMERIS



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.



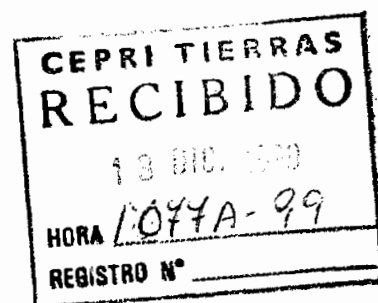
A smaller, more cursive handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. S. S. S.' or similar.

**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

Lima, 13 de Diciembre de 1999



Señor  
**Mario Hernández Rubiños**  
Secretario Técnico  
CEPRI TIERRAS

Estimado señor Hernández:

Sirva la presente para comunicarle que yo Víctor Manuel Ugás de la Torre Ugarte, cedo todos mis derechos y responsabilidades adquiridas en la adjudicación de la Subasta Pública N° 5 de Chavimochic sobre el Lote B5 Sector V, a la empresa AGRO LAS DUNAS E.I.R.L. con RUC N° 45775364.

AGRO LAS DUNAS E.I.R.L. es una empresa cuyo representante legal es el Sr. Víctor Manuel Ugás de la Torre Ugarte identificado con D.N.I. 08268020.

Adjunto podrá encontrar copia de la Constitución de la Empresa, la cual se encuentra inscrita en los Registros de Personas Jurídicas con el número de título 00187193 de la Ciudad de Lima.

Agradeceré tomar nota de esta información, con el propósito de realizar el Contrato de Compraventa con la empresa AGRO LAS DUNAS E.I.R.L.

Agradeciéndoles anticipadamente, la atención que le brinden a la presente, quedo de Uds.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "V. Ugás", written over a horizontal dashed line.

Víctor Manuel Ugás de la Torre Ugarte  
Gerente General