

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 su Director Ejecutivo, Ing. Godofredo Rojas Vásquez , con L.E. N° 18114865, conforme a la Resolución Suprema N°068-98-PRES, con domicilio para los efectos de este Contrato en Av. 2° Parque Industrial de Trujillo, Distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad y de la otra parte y como **LOS COMPRADORES**, el Sr. MANUEL ASUNCIÓN CHAVEZ GOMEZ, con Tarjeta de Identidad del Ministerio de Defensa-Marina de Guerra del Perú-CIP 04725761; y su cónyuge, Sra. ADA MARGARITA ANDIA ARGOTE, con L.E. N° 09166813, ambos con domicilio, para los efectos de este Contrato, en Parque Unión Panamericana N° 129-Balconcillo, Distrito de La Victoria, Provincia de Lima, Departamento de Lima.

Asimismo, 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.
- 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.



Ada Margarita Andia Argote

[Signature]

[Signature]

- 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 Internacional N° 6 para la venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en adelante LAS BASES, **LOS COMPRADORES** entregaron 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 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 **LOS COMPRADORES** y sus Anexos.
 - 2.4.2 Las Circulares emitidas por EL CEPRI.
 - 2.4.3 Las Bases para la Subasta Pública Internacional N° 6 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 **LOS COMPRADORES** adquieren conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es **EL LOTE 10.5-VII** perteneciente al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC localizado en el Sector IV, Departamento de La Libertad, Provincia de Viru, Distrito de Viru, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en Ficha PR19869 del Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área total de 38.11 has. sus linderos y medidas perimétricas son :

NORTE: Con camino de uso común, en línea recta de un tramo, entre los vértices Nro. 1 (734,695.402E-9'071,655.242N) al Nro. 2 (735,454.645E-9'071,204.382N), con una longitud de 883.021 ml.

SUR: Con el Lote 10.5-VIII, en línea recta de 03 tramos, entre los vértices Nro. 3 (734,943.587E-9'071,293.581N) con una longitud de 988.459 ml.

ESTE: Con camino de uso común en línea recta de un tramo, entre los vértices Nro. 2 (735,454.645E-9'071,204.382N) al Nro. 3 (735,350.757E-9'070,801.330N), con una longitud de 416.225 ml.

OESTE: Con camino de servicio del sublateral 10.5 en línea recta de un tramo, entre los vértices Nro. 4 (734,493.587E-9'071,293.581N) al Nro. 1(734,695.402E-9'071,655.242N), con una longitud de 414.159 ml. y con un perímetro de 2,701.864 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 **LOS COMPRADORES** reconocen y acuerdan 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 **LOS COMPRADORES** declaran 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, **LOS COMPRADORES** reconocen



Jose Andino Lopez

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

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 **LOS COMPRADORES**.

CUARTO.- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR

Conforme a LAS BASES, en el acto de la subasta se otorgó a **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES** ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó a **LOS COMPRADORES** la Buena Pro en la Subasta. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **LA VENDEDORA** y **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES** por **EL LOTE** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo No. 1. El precio de compra asciende a US\$ 123,857.50 (CIENTO VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTISIETE Y 50/100 Dólares de Estados Unidos de América)

5.1.2. **Pago del Precio de Compra.** El precio de compra a que se refiere el punto 5.1.1. de la presente Cláusula se paga en la forma siguiente:

a) La cantidad de US\$ 12,386.00 (DOCE MIL TRESCIENTOS OCHENTISEIS Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), pagada como cuota inicial por **LOS COMPRADORES** a la fecha de suscripción de contrato. El pago de la cuota inicial se efectúa mediante cheques de gerencia N° 01078215 9, por US\$ 5,000.00; N° 01078216 7 por US\$ 5,000.00; y N° 00962201, por US\$ 2,386.00, expedidos por el Banco de Crédito, 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 **LOS COMPRADORES**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

b) El saldo del precio de compra, ascendente a la suma de US\$ 111,471.50 (CIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS SETENTIUONO Y 50/100 Dólares de los Estados Unidos de América), será financiado bajo la modalidad de pago diferido, en un plazo de siete (7) años, 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 recibido en Lima a las 11:00 horas del día correspondiente al inicio del semestre en que deben **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES** mediante cheque de gerencia o cheque certificado a ser depositado en la cuenta Bancaria que COFIDE mantiene en el Banco de la Nación, y que será comunicada a la suscripción del contrato, en caso de modificación respecto a la cuenta o Banco, COFIDE comunicará tal situación al **COMPRADOR** con treinta (30) días de anticipación.

Todo gasto por concepto de portes, comisiones o similares, o cualquier otro relativo a la cobranza de cuenta de **LOS COMPRADORES**. 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, **LOS COMPRADORES** constituyen las siguientes garantías:



Adela Inchausti

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- 5.1.3.1. **LOS COMPRADORES** entregan 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\$ 11,147.18 (ONCE MIL CIENTO CUARENTISIETE Y 18/100 Dólares de los Estados Unidos de América). Copia de la Carta-Fianza antes referida se adjunta como Anexo Nro. 4 al presente documento y forma parte del mismo.

La Carta - Fianza deberá ser emitida por una entidad bancaria aceptable para **LA VENDEDORA**, y deberá mantenerse su vigencia hasta que la totalidad de las obligaciones por ella garantizadas hayan sido cumplidas, a satisfacción de **LA VENDEDORA**. En todo caso, la garantía antes mencionada deberá ser renovada obligatoriamente cada año por la misma suma en que fue emitida originalmente y en sus mismos términos y condiciones. La solicitud de renovación se efectuará por COFIDE dentro de los quince días anteriores a la fecha de vencimiento de la carta fianza. De no presentarse el documento debidamente renovado, se procederá a su inmediata ejecución para lo cual bastará una carta notarial cursada por **LA VENDEDORA** y/o COFIDE al banco fiador, indicando que **LOS COMPRADORES** han 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 **GARANTÍAS HIPOTECARIAS: LOS COMPRADORES** constituyen en favor de Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o COFIDE **PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA** hasta por la suma de US\$ 38,395.60 (TREINTIOCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTICINCO Y 60 /100 Dólares de los Estados Unidos de América) correspondiente al inmueble descrito en el Anexo N° 5.

A tal efecto **LOS COMPRADORES** 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.

LOS COMPRADORES declaran que el inmueble que se entrega 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, **LOS COMPRADORES** declaran que el título de propiedad sobre el inmueble hipotecado tiene una antigüedad mayor a 1 año.

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\$ 40,000.00 (CUARENTA MIL Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

LOS COMPRADORES 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 **LOS COMPRADORES** podrán 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(b), 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, **LOS COMPRADORES** deberán 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, equivalente a US\$ 77,410.90 (SETENTISIETE MIL CUATROCIENTOS DIEZ Y 90/100 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 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.

Queda expresamente acordado que luego de transcurrido un (1) año de la suscripción del presente contrato, **LOS COMPRADORES**, previa renuncia y contando con la autorización de COFIDE, podrán 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 N° 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, **LOS COMPRADORES** podrán efectuar en cualquier momento el pre-pago del total o de parte del saldo de precio adeudado. Este pago será destinado (i) en primer lugar, a los gastos (ii) en segundo lugar, al pago de los intereses compensatorios devengados hasta la fecha en que se efectúe el pago; y, (iii) en tercer lugar, a la amortización del capital hasta el día del pago, inclusive.
- 5.1.5 **Intereses Moratorios :** Queda expresamente pactado que cualquier demora en que incurran **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES**, 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 **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES**, se producirá la suscripción del presente Contrato.
- 5.1.7 **Entrega de EL LOTE:** **EL LOTE** que **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES**, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.

La transferencia del riesgo de **EL LOTE** se entenderá válidamente producida a **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES** 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.

LOS COMPRADORES tendrá derecho a recibir del Administrador Técnico del Distrito de Riego, 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 381,100 metros cúbicos por año por **EL LOTE** materia de venta.

- 5.1.9 **Ejecución de Garantías.**- Queda expresamente pactado que en caso **LOS COMPRADORES** incumpla en el pago de una o más cuotas del saldo financiado del precio de 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 los numerales 5.1.3.1, 5.1.3.3, 5.1.3.3, bastando para ello un requerimiento efectuado por conducto notarial, expresando simplemente que **LOS COMPRADORES** no han 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 **LOS COMPRADORES**.

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



Handwritten signature and scribbles.

Handwritten mark or signature.

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 **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES** de **EL LOTE** que está adquiriendo.

SÉTIMO.- OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES

7.1 Son obligaciones de **LOS COMPRADORES** 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, referidas en los numerales 5.1.3.2 y 5.1.3.3, dentro del plazo de 60 días calendarios contados a partir de la suscripción del presente Contrato y velar porque ésta quede adecuadamente inscrita en los registros pertinentes. Por excepción, en caso que **LOS COMPRADORES** 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 con relación a

EL LOTE que ha adquirido pueda realizar dentro del marco legal vigente.

- 7.1.5 Cumplir con el Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato.
- 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 del bien inmueble 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 el bien sobre el cual se hubiere constituido hipoteca, referido en el numeral 5.1.3.2 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.
- 8.2 **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 **LOS COMPRADORES**. Igualmente, declara que no conoce existen hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **LOS COMPRADORES** declaran conocer toda la información relativa a **EL LOTE** que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **LOS**

COMPRADORES declaran que tuvieron acceso a ella y que si no accedieron a la misma lo fue por su propia voluntad.

- 8.3. **LOS COMPRADORES** declaran 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 **LOS COMPRADORES** le darán 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 DLOS COMPRADORES

LOS COMPRADORES reconocen 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 **LOS COMPRADORES**.
- 9.3 **LOS COMPRADORES** declaran y garantizan a **LA VENDEDORA** que son responsables de todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. **LOS COMPRADORES** reconocen haber efectuado por si mismos o a través de personas autorizadas por ellos 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, **LOS COMPRADORES** garantizan que han recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **LOS COMPRADORES**, 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 **LOS COMPRADORES** y por las leyes y normas del país de su constitución.
- 9.6 **LOS COMPRADORES** declaran y garantizan que se encuentran plenamente autorizados 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 **LOS COMPRADORES** declaran y garantizan 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 **LOS COMPRADORES** declaran y garantizan que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que les impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.
- 9.9 **LOS COMPRADORES** se encuentran 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 **LOS COMPRADORES** asumen 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**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohiban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.
- 10.4 Se encuentra debidamente autorizada para celebrar este Contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 10.5 La celebración y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato se encuentran dentro de sus facultades y son conformes a las leyes y demás normas aplicables a los actos previstos en este Contrato.
- 10.6 De acuerdo a lo dispuesto por la legislación peruana, no existen requisitos que obliguen a **LA VENDEDORA** a obtener autorizaciones adicionales a las

que ya tiene para celebrar este Contrato y/o para cumplir con sus obligaciones.

- 10.7 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **EL LOTE** que ha transferido a **LOS COMPRADORES**.
- 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 **LOS COMPRADORES**.
- 10.9 Garantiza a **LOS COMPRADORES** 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 Decreto Legislativo No. 776, **LA VENDEDORA** se encuentra inafecta al Impuesto Predial.
- 11.2 Conforme al artículo 10 del Decreto Legislativo No. 776, **LOS COMPRADORES** asumirán la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 1 de enero del 2,001.
- 11.3 Es obligación de **LA VENDEDORA** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre **EL LOTE**, que ha vendido a **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES**.
- 11.6 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de **EL LOTE**, serán de cargo de **LOS COMPRADORES**.

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 **LOS COMPRADORES**.



- 12.2 A efecto de lograr la inscripción del dominio en favor de **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES**.

DECIMO TERCERO.- COMPROMISO DE INVERSION

- 13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este contrato, **LOS COMPRADORES** se obligan 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\$ 38,110.00 (TREINTIOCHO MIL CIENTO DIEZ 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° 6 del presente Contrato, se detallan los rubros de las 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 **LOS COMPRADORES** ejecutan 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, **LOS COMPRADORES** se obligan 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 **LOS COMPRADORES**, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.

Las partes reconocen que **LOS COMPRADORES** mantienen 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 **LOS COMPRADORES**.

- 13.3 Auditor de inversión: El supervisor de inversión, designará a la entidad que actuará como auditora del compromiso de inversión asumido por **LOS COMPRADORES**. **LA VENDEDORA** asumirá el costo de los honorarios del Auditor de Inversión.

El Auditor de Inversión deberá verificar que las inversiones se hayan realizado de acuerdo al detalle establecido en el Numeral precedente.

La revisión y examen del Auditor de Inversión, se efectuará al término de los plazos de ejecución de los compromisos de inversión detallados en el Numeral 13.1 precedente. 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 se podrá efectuar antes del plazo detallado en el Numeral 13.1 precedente, cuando así sea solicitado por **LOS COMPRADORES**, y siempre que manifieste que ha cumplido con las inversiones comprometidas.

- 13.4 **LOS COMPRADORES** procederán a otorgar todas las facilidades e información que sea requerida por el Auditor de Inversión a fin de que éste cumpla con su labor. Al término de cada uno de los plazos de los compromisos de inversión a que se hace referencia en el Numeral 13.1 de la presente Cláusula, el Auditor deberá revisar y verificar la ejecución de las inversiones comprometidas. El Auditor de Inversión deberá emitir un Informe de la revisión efectuada dentro de los 30 días de haber completado dicha revisión, cuyo dictamen deberá consignar de manera fehaciente el cumplimiento o incumplimiento de los compromisos de inversión asumidos por **LOS COMPRADORES**.

- 13.5 El informe con su dictamen será entregado por el auditor de inversión al Supervisor de Inversión, así como a **LOS COMPRADORES**. Si **LOS COMPRADORES** manifestaran 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. Transcurrido este término, el informe quedará a firme y el supervisor de inversión notificará por vía notarial a **LOS COMPRADORES**, para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario, con los compromisos de inversión asumidos en el presente contrato.

El supervisor de inversión dará por cumplido los compromisos de inversión, cuando el Auditor de Inversión le entregue, dentro de los 30 días calendario antes mencionados, un certificado que corrobore que se han levantado las observaciones planteadas, o que se ha dado cumplimiento a los compromisos de inversión en los términos establecidos en el Numeral 13.1 de la presente cláusula.

- 13.6 **CLAUSULA PENAL.-** En caso que **LOS COMPRADORES** no cumplan con la obligación prevista en el Numeral 13.5 de la presente Cláusula, la entidad supervisora podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el numeral siguiente, en cuyo caso, la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial, sin perjuicio de los daños y perjuicio ulteriores que sean ocasionados a **LA VENDEDORA** o surjan por el incumplimiento de **LOS COMPRADORES**.
- 13.7 **GARANTIA DEL COMPROMISO DE INVERSION.-LOS COMPRADORES** entregan a la firma de este contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromisos de Inversión, 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 cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto equivalente al 25% del monto total del Compromiso de Inversión asumido por **LOS COMPRADORES** por la suma de US\$ 9,527.50 (NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTISIETE Y 50/100 dólares de los Estados Unidos de América), de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.7 de las Bases de la Subasta Pública.

Si dentro del plazo establecido **LOS COMPRADORES** cumplen con ejecutar el compromiso de inversión a que se hace referencia en el Numeral 13.1 de la presente Cláusula, se le devolverá la correspondiente carta fianza. Para tal efecto, se deberá contar con la conformidad del Supervisor de Inversión.

La Carta Fianza se mantendrá vigente mientras el compromiso de inversión no haya sido cumplido en su totalidad en los términos pactados en el presente contrato. 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 **LOS COMPRADORES** reconocen y aceptan 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**. Asimismo, **LOS COMPRADORES** 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. **LOS COMPRADORES** reconocen y aceptan que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación de **EL LOTE**. **LOS COMPRADORES** 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 **LOS COMPRADORES** renuncian 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 **LOS COMPRADORES**, 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, 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.
- 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: Copia de la Oferta Económica del Adjudicatario.
- 17.2 Anexo No. 2: Copia del Acta Notarial de la Subasta.
- 17.3 Anexo No. 3: Cronograma de Pagos.
- 17.4 Anexo No. 4: Copia de la Carta-Fianza que garantiza el pago del saldo del precio.
- 17.5 Anexo No. 5: Descripción del inmueble hipotecado
- 17.6 Anexo No. 6: Copia de la 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 **LOS COMPRADORES**, conteniendo todas las obligaciones asumidas por cada uno de ellos.

Las obligaciones pactadas en este Contrato podrán ser modificadas previa negociación y acuerdo entre **LOS COMPRADORES** 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 de **EL LOTE**, 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 **LOS COMPRADORES**.

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 17 del mes de julio de dos mil.



LA VENDEDORA


LOS COMPRADORES *Ado Indio Jyoti*


FOPRI

Lima 17 de Marzo del 2000

Señores
CEPRI TIERRAS
Presente -

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

Postor: Manuel Asunción Chávez Gómez
Ada Margarita Andía Argote

De nuestra consideración :

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

Lote No. 10.5 - VII

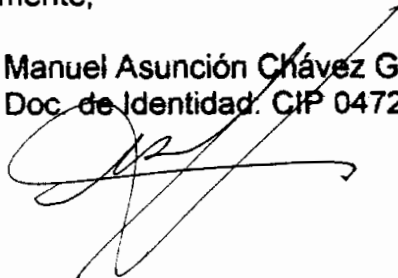
OFERTA ECONÓMICA:

EN LETRAS : CIENTO SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS
SESENTA Y SIETE CON 50/100 DÓLARES USA
EN NÚMEROS : US \$ 161,967.50 DÓLARES USA

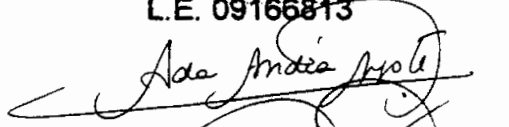

NOTA : EN CASO DE DISCREPANCIA EN LAS CANTIDADES
CONSIGNADAS SE TENDRA POR VALIDA LA CANTIDAD DE EN LETRAS

Atentamente,

Manuel Asunción Chávez Gómez
Doc. de Identidad: CIP 04725761



Ada Margarita Andía Argote
L.E. 09166813

**SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 6 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS
DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**

LOTE N° 10.5-VII - 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 10:15 horas del 17 de Marzo del 2000 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. 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 y previa la espera de 10 minutos, y según el orden de la Subasta establecido (Circular N° 6) anunció la Subasta del Lote 10.5-VII, del Sector IV, con una superficie neta de 38.11 Ha. y con una oferta mínima de US \$ 106,708.00.

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.

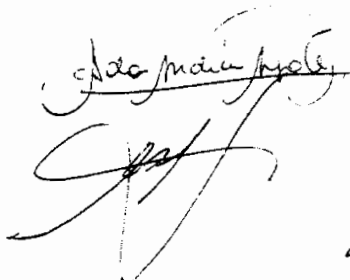
Concluido el plazo, los sobres fueron recogidos y abiertos por la Notaria quien procede a sellarlos, firmarlos y entregarlos al Presidente, quien dio lectura de las ofertas, siendo estas como se detalla a continuación:

<u>Nombres</u>	<u>Oferta Económica US \$</u>
SALVADOR RICRA CELSO ARTURO	108,708.00
CENTRO RENAL DEL CALLAO	110,519.00
CHAVEZ GOMEZ MANUEL ASUNCION Y/O	
ANDIA ARGOTE ADA MARGARITA	161,967.50
ARZOBISPADO METROPOLITANO DE TRUJILLO	157,020.00

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a los SRES CHAVEZ GOMEZ MANUEL ASUNCION y ANDIA ARGOTE ADA MARGARITA, con la Oferta Económica de US\$ 161,967.50 (CIENTO SESENTIUN MIL NOVECIENTOS SESENTISIETE Y 50/100 DOLARES AMERICANOS) por corresponder a la mayor Oferta.

Se deja constancia que no se presentó observación alguna.

Siendo las 10:20 horas se dio por concluido el acto, suscribiendo los presentes en señal de conformidad ante la Notaria que da fé.






ANEXO Nº 3**DATOS GENERALES**

Bien Transferido **Lote Nº 10,5-VII**
 Adjudicatario **Manuel Chavez Gomez y Ada Margarita Argote Andia**
 Fecha de cierre **17/07/2000**
 Monto de adjudicación **123.857,50**

CONDICIONES

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

Cuota inicial **12.385,75**
 Monto financiado **111.471,75**

Tasa Libor a 180 días **6,91375**
 Tasa Libor a 180 días + 2 % **8,91375**
 Tasa efectiva a cobrar **9,32189%** $\{ [1 + ((\text{tasa Libor a 180 días} + 2\% / 360) / 100)]^{360} - 1 \} * 100$

Cronograma estimado:

Nro. Cuota	Fecha Vcto.	Interés	Amortización Principal	Mora	Total Pagado	Saldo Principal
1	17/01/2001	5.195,37	0,00	0,00	5.195,37	111.471,75
2	17/07/2001	5.108,75	0,00	0,00	5.108,75	111.471,75
3	17/01/2002	5.195,37	0,00	0,00	5.195,37	111.471,75
4	17/07/2002	5.108,75	0,00	0,00	5.108,75	111.471,75
5	17/01/2003	5.195,37	11.147,18	0,00	16.342,54	100.324,58
6	17/07/2003	4.597,87	11.147,18	0,00	15.745,05	89.177,40
7	17/01/2004	4.156,29	11.147,18	0,00	15.303,47	78.030,23
8	17/07/2004	3.596,33	11.147,18	0,00	14.743,50	66.883,05
9	17/01/2005	3.117,22	11.147,18	0,00	14.264,39	55.735,88
10	17/07/2005	2.554,37	11.147,18	0,00	13.701,55	44.588,70
11	17/01/2006	2.078,15	11.147,18	0,00	13.225,32	33.441,53
12	17/07/2006	1.532,62	11.147,18	0,00	12.679,80	22.294,35
13	17/01/2007	1.039,07	11.147,18	0,00	12.186,25	11.147,18
14	17/07/2007	510,87	11.147,18	0,00	11.658,05	0,00

CARTA FIANZA N° ... D192-70772

Callao , 17 de JULIO del 2000

Señores
Proyecto Especial CHAVIMOCHIC Y/O COFIDE

Ref. : Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del 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 la **Sra. Ada Margarita Andia Argote**, con el fin de garantizar el pago del saldo del precio estipulado, los intereses compensatorios y moratorios pactados y todas y cada una de las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Compra-Venta el Lote No.10.5-VII - Dpto de la Libertad , Provincia de Virú , celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de **Once Mil Ciento Cuarentisiete y 18/100 Dolares Americanos (US \$11,147.18)**.

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día/de 17 de Julio del 2000, más quince días adicionales; esto es, que **vencerá el día de 01 de Agosto del 2001**. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por seis períodos anuales iguales al de esta fianza, hasta 15 días posteriores a la fecha en que deba cancelarse íntegramente el saldo del precio, conforme lo 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 CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE** nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignando en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

Sobre el particular, dada la calidad de incondicionada y de realización automática de la presente carta fianza, nos comprometemos a pagarles el monto que ustedes indiquen (total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas) en forma inmediata.

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

Muy atentamente,

BANCO DE CREDITO DEL PERU

[Firma]
FEDERICO ROYEROS SUQUARTIN
Funcionario

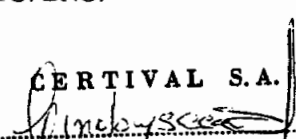
[Firma]
GUILHERMO PAREJA T.
Apoderado

Confirmación de Emisión: Unidad Procesamiento de Créditos - Oficina CALLAO , Telefono 429-9791

Dirección donde debe ser requerido su pago:
Jr. ADOLFO KING No.385 - CALLAO

ANEXO

Programa:
Bien Adjudicado

Adjudicatario				
GARANTIA INMOBILIARIA				
Predios urbanos				
Propietario/s		Manuel A. Chavez Gomez y Ada M. Andia Argote		
Ubicación		Calle Reynolds N° 143, departamento N° 202 Distrito San Borja Provincia y Departamento de Lima		
Zonificación y Uso Actual				
Zonificación		R-2 Area Estructuración III		
Uso Actual		vivienda unifamiliar		
Linderos				
Frente		Aires, con 2.25 ml 1.25 ml 2.10 ml 2.50 ml 0.75 ml 0.75 ml y 5.50 ml.		
Derecha		Propiedad de terceros, con 7.75 ml.		
Izquierda		Propiedad de terceros, con 6.30 ml.		
Fondo		Aires del retiro posterior, con 4.60 ml 0.70 y 7.40 ml.		
Area m2		Terreno		Ocupada
Departamento		42.84 m ²		90.57 m ²
				90.57 m ²
Inscripción de Dominio Oficina de Registros de Lima.-				
Fichas		N° 1708766		
Estado		Antigüedad		Servidumbre
bueno		4 años		No se conocen
				Gravámenes
				No tiene
				Póliza Seguros
				No se conoce
Valuación (valor en US\$)				
Fecha Valuación		Arancelario		Reposición
31 marzo de 2000				Comercial
				US\$ 53,004.53
				Realiz. Inm.
Valuador				
CIP		SBS		CONATA
48728		850-99		CTTP
Observación		Valores a considerar		VTO. BNO.
Valor Realización		US\$ 42,403.62		 GINO LAYSECCA ZOPPI Gerente General Repev N° 850-99
Valor Máximo de Garantía		US\$ 40,000.00 (no cochera)		
Observ. : se adjunta informe				Fecha: 10 abril de 2000

CARTA FIANZA N°D192-70771

Callao, 17 de JULIO del 2000

Señores
Dirección Ejecutiva FOPRI y/o Corporación
Financiera de Desarrollo S.A. - COFIDE

Ref. Subasta Internacional para la venta de las tierras del 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 Sra. Ada Margarita Andia Argote, con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión que ha asumido, de acuerdo al Contrato de Compra-Venta el Lote No.10.5-VII- Dpto de la Libertad, Provincia de Virú, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de Nueve Mil Quinientos Veintisiete y 50/100 Dolares Americanos(US \$.9,527.50).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día de 17 de Julio del 2000, más quince días adicionales; esto es, que vencerá el día 01 de Agosto del 2001, Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos tiempos y condiciones, en forma sucesiva por seis periodo (s) igual (es) al de esta fianza.

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

Sobre el particular, dada la calidad de incondicionada y de realización automática de la presente carta fianza, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en forma inmediata.

Muy atentamente,

BANCO DE CREDITO DEL PERU

Fernando Rovigno
FERNANDO ROVIGNO SQUADRITO
FUNCIONARIO

Guillermo Pariza T.
GUILLERMO PARIZA T.
Aprobado

Confirmación de Emisión : Unidad Procesamiento de Créditos - Oficina CALLAO , Telefono 429-9791

Dirección donde debe ser requerido su pago :
Jr. ADOLFO KING No.385 - CALLAO

BANCO DE CREDITO DEL PERU

ANEXO N° 7

Inversiones Acreditables

- Maquinaria y Equipo para sistemas de riego presurizado (goteo, aspersión, microaspersión)
- Desarrollo físico de las tierras (nivelación, despiedre, subsolado, adquisición y aplicación de materia orgánica).
- Caminos internos.
- Cortinas rompevientos, cercos.
- Viveros, adquisición e instalación de plántones y semillas
- Plantas de procesamiento agroindustrial hasta el 20% del Compromiso de Inversión
- Infraestructura para la electrificación y bombeo.

ALBERTO FLORES BARRERA
 NOTARIO




MINISTERIO DE DEFENSA
 MARINA DE GUERRA DEL PERU
 TARJETA DE IDENTIDAD PERSONAL

CAPITAN DE FRAGATA
 ADMINISTRACION
 CHAVEZ GOMEZ
 MANUEL ASUNCION



[Signature]
 FIRMA DEL TITULAR



GRADO: C.de F. ADM	NOMBRES: MANUEL ASUN
APELLIDOS: CHAVEZ GOMEZ	
Nro. TARJ.: B00472576100	CIP.: 04725761
Fecha Nacimiento: 15-08-57	Talla: 1.72
G.S.: AB (+)	Caduca: NOV. 2002

[Signature]
 Gina de Mayo
 NOTARIA ABOGADA
 TRUJILLO - PERU

NOTO

CERTIFICO: Que esta copia fotostática es reproducción exacta del documento original que tengo a la vista. Lima,14. MAR. 2000.....

[Handwritten signature]

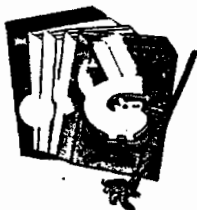
LEONARDO GONZALEZ BARRON
NOTARIO DE LIMA



CERTIFICO: Que esta copia fotostática es
reproducción exacta del documento original que
tengo a la vista. Lima, 4 MAR 2008



ALBERTO FLOREZ BARRÓN
NOTARIO DE LIMA



OFICINA REGISTRAL REGIONAL
REGIÓN LA LIBERTAD
"ORRL"

Recibo No.: 40321

COPIA LITERAL DE DOMINIO

OFICINA DE TRUJILLO

El Registrador que suscribe,

CERTIFICA:

Que sobre el inmueble, ubicado en :
SECTOR 04 LOTE 10.5-VII
TERRENO RUSTICO AREA: 38.11 HAS.

de propiedad de :

PROYECTO ESPECIAL DE CHAVIMOCHIC

DISTRITO: VIRU

DEPARTAMENTO: LA LIBERTAD

BIEN: INDIVIDUAL

Inscrito a Fojas del Tomo 6 Ficha PR19869 de el Registro de Propiedad de Inmuebles de La Libertad.

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

A. ANTECEDENTE DOMINIAL: Tomo 575, Folio 363, Partida CXIII. Pres. 02.05.97 a las 13.08 del Tomo 5, Asiento 8155. Recibo N° 27901.

B. DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Ubicación: Distrito: Viru, Provincia: Viru, Departamento: La Libertad, Lote 10.5-VII Area: 38.20Hás. Linderos: Por el Norte, camino de acceso al lote VD-16 en línea recta de 891.350ml.; por el Sur, con lote 10.5-VIII en línea recta, con 998.306ml.; por el Este, con lote 10.5-VIIA en línea recta de 412.443ml.; por el Oeste, camino de servicio del sublateral 10.5 en línea recta de 414.159ml. Trujillo, 12.05.96. Firmado: Robert Zavaleta N. Registrador.

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

B.3.-ACLARACION:La descripción del inmueble se aclara para precisar que tiene un

V A N

ORRL
SECRETARÍA DE REGISTRO
SECTOR 04 LOTE 10.5-VII

P. EN CAM: O' Reservaciones Generales ERL - PIURA - Telefax 33182



OFICINA REGISTRAL REGIONAL
REGIÓN LA LIBERTAD
"ORRL"

V I E N E

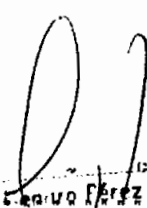
area de 38.11 has., ubicado entre las coordenadas: Norte: 9°070,801.330 - 9°071,655.242 Este: 734,493.587 - 735,454.645; y con los sgtes. límites: Norte: con camino de uso común, en línea recta de un tramo, entre los vértices Nro.1(734,695.402E - 9°071,655.242N) al Nro.2(735,454.645E - 9°071,204.382N), con una longitud de 883.021 ml. Sur: Con el lote 10.5-VIII, en línea recta de 03 tramos, entre los vértices Nro.3(734,943.587E - 9°071,293.581N) con una longitud de 988.459 ml. Este: con camino de uso común en línea recta de un tramo entre los vértices Nro.2(735,454.645E - 9°071,204.382N) al Nro.3(735,350.757E - 9°070,801.330N) con una longitud de 416.225 ml. Oeste: con camino de servicio del sublatéral 10.5 en línea recta de 1 tramo entre los vértices Nro.4(734,493.587E - 9°071,293.581N) al Nro.1(734,695.402E - 9°071,655.242N) con una longitud de 414.159 ml. y con un perímetro de 2,701.864 ml. Así consta de la solicitud de parte con firmas certificadas ante Not. Doris Paredes Haro el 09.11.99, el plano y memoria descriptiva que se adjunta. Pres. 09.11.99. Hrs. 11:20. Asto. 5814 Tomo 5 del D. Der. 0.00 Rec. Nro. 124534. T. 09.11.99. mh. Fdo. Freddy Ticóna A. Reg.

C. TITULOS DE DOMINIO:

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

Expido el presente CERTIFICADO en Trujillo a las 11:14:48 Hrs. del día 18/04/00

Recibo No.: 40321 por S/. 6.00


Dr. Carlos Pérez Huamánlozo
REGISTRADOR PÚBLICO