

**BASES DE LA SUBASTA PUBLICA
INTERNACIONAL PARA LA VENTA
DEL COMPLEJO
AGROINDUSTRIAL DE CHAO**

SETIEMBRE 1998

INDICE

| | |
|---|---|
| I. MARCO LEGAL GENERAL | 3 |
| II. ADMINISTRACION DE LA SUBASTA PUBLICA | 3 |
| III. OBJETO DE LA SUBASTA PUBLICA..... | 5 |
| IV. VISITA, INSPECCIÓN Y VERIFICACION DE LOS BIENES..... | 6 |
| V. REPRESENTANTE LEGAL | 7 |
| VI. CRONOGRAMA, ADQUISICION DE BASES Y CONSULTAS | 8 |
| VII. MODALIDAD Y ACTOS DE LA SUBASTA..... | 8 |
| VIII. DEL CONTRATO | 10 |
| IX. PAGO DEL PRECIO Y OTRAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO | 10 |
| X. RECLAMOS E IMPUGNACIONES..... | 11 |
| XI. DECLARATORIA DE SUBASTA DESIERTA..... | 13 |
| XII. PROCESO DE TRANSFERENCIA Y ENTREGA | 13 |
| XIII. CONTINGENCIAS Y OBLIGACIONES..... | 13 |
| ANEXOS A LAS BASES | 15 |
| ANEXO A | ACTIVOS OBJETO DE LA SUBASTA |
| | Anexo A-1: Activos de la Planta Industrial |
| | Anexo A-2: Descripción de las tierras |
| ANEXO B | CARTA CREDENCIAL |
| ANEXO C | CRONOGRAMA |
| ANEXO D | DECLARACION JURADA DE COMPROMISO |
| ANEXO E | CARTA DE RESPONSABILIDAD DE CONSORCIO |
| ANEXO F | MODELO DE OFERTA ECONOMICA |
| ANEXO G | CONDICIONES DE MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO |
| ANEXO H | MODELO DE CARTA FIANZA DE GARANTIA Y SERIEDAD DE OFERTA |
| ANEXO I | MODELO DE CONTRATO MODALIDAD AL CONTADO |
| ANEXO J | MODELO DE CONTRATO MODALIDAD PAGO DIFERIDO |
| ANEXO K | RELACION DE BANCOS |
| ANEXO L | MODELO DE CARTA FIANZA DE GARANTIA DE PAGO DEL SALDO DEL PRECIO |
| ANEXO M | MODELO DE CONTRATO DE SUPERVISION DEL VENDEDOR CON COFIDE |
| ANEXO N | MODELO DE CARTA FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN |
| ANEXO Ñ | RUBROS DE INVERSION ACREDITABLE |

I. MARCO LEGAL GENERAL

- 1.1 El Decreto Legislativo N° 674 ha declarado de interés nacional el desarrollo y crecimiento de la inversión privada en las Empresas del Estado, el mismo que ha sido reglamentado por el Decreto Supremo N° 070-92-PCM y demás disposiciones complementarias, sustitutorias y modificatorias. El presente proceso de promoción de la inversión privada se desarrolla bajo este marco legal.
- 1.2 Mediante Decreto Ley 25889 se incluyó al Complejo Agroindustrial de Chao bajo los alcances del Decreto Legislativo No.674.
- 1.3 Mediante R.S. N° 517-97-PCM del 15.10.97 se encargó al CEPRI TIERRAS continuar la ejecución del proceso de promoción de la inversión privada en el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO.
- 1.4 Mediante Resolución Suprema No.194-98--PCM del 13.04.98 se aprobó que la modalidad para llevar a cabo el proceso de promoción de la inversión privada del Complejo Agroindustrial de Chao fuera la prevista en el literal a) del artículo 2 del Decreto Legislativo No. 674.
- 1.5 Dentro de ese marco legal, el Comité Especial de CHAVIMOCHIC, en adelante CEPRI TIERRAS, ofrece en venta, por Subasta Pública, a sobre cerrado, el íntegro de los activos que conforman el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, de propiedad del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, cuyas características se detallan en el Anexo A-1 y A-2, y que está ubicado en la Costa Norte del Perú, en el distrito de Chao, provincia de Viru, Departamento de La Libertad. en el km.496 de la Carretera Panamericana Norte. en el denominado Sector I de la Primera Etapa del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

II. ADMINISTRACION DE LA SUBASTA PUBLICA

- 2.1 El CEPRI TIERRAS encargado de llevar adelante el Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO está integrado por:
Arturo Woodman Pollit (Presidente),
Alejandro Seminario Duany
- 2.2 Toda comunicación, consulta y sugerencias con el CEPRI TIERRAS debe ser dirigida a:

*Edificio Principal de PETROPERU, Paseo de la República N° 3361
Primer Piso - San Isidro - Lima 27
Teléfono 442-5000 Anexos 4974, 4911 y al FAX 221-2935*

El horario de recepción de cualquier comunicación dirigida al CEPRI TIERRAS será de 9:30 horas a 17:00 horas

- 2.3 Para los efectos de estas Bases y de los contratos a suscribirse, se define como:

ACTIVOS: Atribuible a los bienes inmuebles y muebles que conforman la unidad de producción COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, de propiedad del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y que se describen en los Anexos A-1 y A-2. Comprende, por lo tanto, la Planta Industrial y los terrenos agrícolas cuya área asciende a 1,668.75 hectareas, de las cuales 1,446.65 has. es área agrícola neta.

- ADJUDICATARIO:** El Postor a quien el CEPRI TIERRAS le otorgue la Buena Pro en la Subasta Pública.
- CEPRI TIERRAS:** El Comité Especial de Privatización de Tierras y Otros, encargado del proceso de promoción de la Inversión privada en el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO.
- CIRCULAR:** Toda directiva escrita emitida por el CEPRI TIERRAS sobre aspectos generales o particulares que tengan como objeto aclarar, interpretar o modificar las Bases y absolver consultas.
- COFIDE:** Corporación Financiera de Desarrollo, entidad encargada de la supervisión de las obligaciones consignadas en el Contrato de Compraventa, así como de la administración de garantías y cobranza del saldo pendiente de pago, conforme a las facultades estipuladas en el contrato de supervisión, administración y cobranza suscrito con "EL VENDEDOR". Dicha supervisión no incluye necesariamente la supervisión del cumplimiento del compromiso de inversión.
- COMPRADOR:** El Adjudicatario que ha suscrito el contrato de Compraventa y ha cancelado el precio ofrecido al contado o cancelado la cuota inicial, según sea la modalidad de pago escogida.
- COMPROMISO DE INVERSION:** Es el monto mínimo que el ganador de la Buena Pro se obliga a invertir en el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO en un período máximo de 3 años. Dicho monto mínimo asciende a la suma de US\$1.000 por hectárea neta.
- CONSORCIO:** Agrupación de personas naturales y/o jurídicas sin personería jurídica propia, asociados en el Perú o en el extranjero.
- COPRI:** Comisión de Promoción de la Inversión Privada.
- FECHA DE CIERRE:** El día que se suscriban los contratos de compraventa de los activos, se efectúe el pago del precio o de la cuota inicial ofrecida por el adjudicatario en su Oferta Económica, según la modalidad de pago escogida, y se constituyan las garantías.
- FOPRI:** Fondo de Promoción de la Inversión Privada, entidad encargada de la ejecución de las actividades de post-privatización relativas al contrato de compraventa
- INTERESADO:** Todos aquellos sujetos, sean personas naturales, personas jurídicas o consorcios, nacionales o extranjeros, que adquieran estas Bases. En los casos de Consorcio bastará que sólo uno de los miembros del mismo haya adquirido las Bases.
- PLAZOS:** Los plazos expresados en estas Bases corresponden a días hábiles en el Perú, salvo disposición expresa en contrario.

POSTOR: Los interesados que presenten los sobres No. 1 y 2 a que se refiere el numeral 7.3 de estas Bases y cumplan los demás requisitos señalados en estas.

PRECIO BASE: El precio base de la unidad de producción COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO es de US\$2'975,000 (dos millones, novecientos setecientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos América), incluyendo el IGV.

MODALIDAD DE PAGO: Se presentan dos modalidades de pago, una al contado y la otra de pago diferido.

SUPERVISOR DE INVERSION: Entidad encargada de supervisar el cumplimiento del compromiso de inversión asumido por el adjudicatario.

VENDEDOR: Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, representado por su Director Ejecutivo

VERSION DEFINITIVA DEL CONTRATO: Será el texto definitivo del contrato de Compra Venta a ser firmado por las partes en la fecha de cierre y que no podrá ser susceptible de cambio, modificación o negociación.

2.4 Todos los interesados, postores y adjudicatario quedan sometidos a estas Bases. Cualquier asunto no considerado en ellas será resuelto por el CEPRI TIERRAS, quien resolverá también toda cuestión que se suscite con relación a la Subasta Pública, salvo lo dispuesto en el último párrafo del numeral 10.1 de estas Bases.

2.5 El postor deberá presentar su oferta económica por la totalidad de los activos señalados en los Anexos A-1 y A-2 de estas Bases en una de las siguientes modalidades:

- Al Contado

- Pago diferido

La aplicación de cada modalidad y las condiciones respectivas están detalladas en los Modelos de Contratos que forman parte de estas Bases (Anexos I y J y en el Anexo G).

2.6 La intervención de los postores en la Subasta Pública mediante la presentación de los sobres No. 1 y 2, en sobre cerrado implica el total sometimiento y aceptación por parte de estos de los procedimientos, condiciones y estipulaciones, sin excepción alguna, contenidos o a los que se haga referencia en las Bases, así como a todas las circulares que emita el CEPRI TIERRAS a los interesados.

2.7 Cualquier asunto no considerado en las Bases será resuelto por el CEPRI TIERRAS, quien es la autoridad rectora en este proceso y, por tanto, la única responsable de interpretar las Bases, teniendo facultad para modificar las mismas y/o variar los plazos contenidos en ella, con el sólo requisito de comunicar por escrito mediante circular a los interesados las variaciones dispuestas, las que constituirán parte integrante de las Bases.

Las partes intervinientes en el proceso aceptan lo estipulado en el párrafo anterior sin demandar responsabilidad alguna por las decisiones que adopte el CEPRI TIERRAS.

2.8 Las leyes aplicables a la presente Subasta Pública son las establecidas en el Decreto Legislativo No. 674, normas modificatorias, sustitutorias y reglamentarias. El Contrato de Compra Venta se sujetará a las citadas normas y a las demás leyes vigentes en el Perú.

III. OBJETO DE LA SUBASTA PUBLICA

- 3.1 El objeto de la Subasta Pública es transferir el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, de propiedad del vendedor, y conformado por bienes muebles e inmuebles los cuales se consignan en los Anexos A-1 y A-2, en el estado en que se encuentren (donde están y como están).
- 3.2 Los activos materia de la Subasta se encuentran libres de gravámenes y cargas, siendo el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC responsable del saneamiento de todas aquellas que puedan surgir.
- 3.3 El CEPRI TIERRAS deja constancia que la lista de activos denominados "secundarios" descritos en el Anexo A-1 es referencial y no sujetos a verificación en cuanto a su cantidad al momento de la transferencia de los mismos.
- 3.4 Se deja constancia que la Llenadora Aséptica de pasta de tomate de acero inoxidable marca Scholle, de dos cabezas de llenado, no es de propiedad del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. Por consiguiente, no figura en la relación de activos que se venden a pesar de encontrarse en las instalaciones del Complejo Agroindustrial de Chao.

IV. VISITA, INSPECCIÓN Y VERIFICACION DE LOS ACTIVOS

- 4.1 Todo interesado tiene derecho a visitar e inspeccionar los activos que conforman el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, materia de la Subasta Pública, así como a verificar el estado en que se encuentran. Las visitas, inspecciones y verificaciones a las instalaciones por parte de los interesados se efectuarán previa coordinación con el CEPRI TIERRAS
- 4.2 Sala de Datos
 - 4.2.1 Los interesados podrán obtener información sobre el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, a través del acceso a un archivo central que se preparará para estos efectos. Dicho archivo contendrá información técnica relativa a las tierras, maquinaria y equipos, e información legal relativa a las propiedades inmobiliarias. Estos archivos podrán ser revisados en Trujillo en el local donde se encuentran ubicadas las oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.
 - 4.2.2 Los interesados podrán acceder a la Sala de Datos durante los días señalados dentro del horario que se señala a continuación:

9:00 horas a 16:00 horas

Los interesados deberán coordinar previamente con el CEPRI TIERRAS los días de visita a la Sala de Datos.
 - 4.2.3 En caso de que el interesado desee tener copia de algunos de los documentos de la Sala de Datos deberá solicitarlo por escrito y, de ser aprobada su solicitud, se expedirán las reproducciones previo pago del costo correspondiente.
- 4.3 Se presume, sin necesidad de prueba alguna, que los Postores que participen en la Subasta Pública han realizado su propia investigación y evaluación de compra (Due Diligence) de los activos materia de la Subasta, directamente o a través de terceros, bajo su responsabilidad, por lo cual no se aceptará ningún tipo de reclamos después de la Subasta.

Los postores deberán basar su decisión de participar en la Subasta, así como del precio a ser ofrecido, en sus propias investigaciones y análisis y en la información y documentación por ellos recopilada. El Vendedor, el CEPRI TIERRAS, FOPRI, COFIDE, COPRI, el Estado Peruano y demás autoridades y entidades asesoras dejan constancia que la información que se suministre respecto de los activos sujetos a la venta no garantiza de manera expresa o implícita su contenido.

Los postores, el adjudicatario y el comprador asumen en forma irrevocable e incondicional su renuncia a interponer cualquier acción o reclamo, demanda o solicitud ante cualquier fuero y de cualquier naturaleza contra el Vendedor, el CEPRI TIERRAS, FOPRI, COFIDE, sus asesores, COPRI, el Estado Peruano y todas las demás autoridades y funcionarios por la aplicación de lo dispuesto en este numeral.

V. REPRESENTANTE LEGAL

- 5.1 El o los Representantes Legales debidamente designados por el interesado adjuntarán a su carta credencial el poder que los faculte a ejercer la representación de la persona natural o jurídica, dichas facultades deberán permitir a éstos obligar a su representado a todas las obligaciones a las que se somete en estas Bases, entre ellas presentar ofertas, adquirir, contratar, y participar en todo tipo de actos y contratos, inclusive los gravámenes que deberán constituir en caso se sujeten al pago diferido. Estos representantes serán las únicas personas facultadas por el interesado para tratar con el CEPRI TIERRAS todos los asuntos, sin excepción, que pudieran suscitarse en relación con la Subasta Pública que es objeto de estas Bases, incluyendo en general todos los documentos y trámites relacionados con dicha subasta.

Asimismo, el Representante Legal deberá estar debidamente facultado para responder a nombre del interesado, con efecto vinculante a este, todas las preguntas que el CEPRI TIERRAS le pueda formular con relación al interesado, siendo, además, encargado de recibir todas las circulares, notificaciones legales y judiciales en representación del interesado.

En el caso de que el interesado sea persona natural, podrá el mismo asumir como representante legal.

Con relación al poder otorgado al Representante Legal:

- a) Si el interesado es persona natural se deberá acreditar que se encuentra en trámite de inscripción registral el poder conferido para estos efectos, adjuntando copia simple del poder con constancia notarial que acredite el inicio del trámite registral.
- b) Si el interesado es persona jurídica, adjuntará el poder inscrito en los Registros Públicos o la constancia que se encuentra en trámite de inscripción registral, el poder especial que para estos efectos hubiere otorgado, adjuntando copia certificada notarial del acta del órgano societario competente que lo hubiera otorgado y copia legalizada de la parte correspondiente del Estatuto de la empresa en que obra dicha facultad del órgano societario pertinente.
- c) Si se trata de un consorcio, se deberá adjuntar copia simple de la escritura pública de mandato con una constancia notarial que acredite el inicio del trámite registral respectivo, o el poder inscrito.

El postor que resulte adjudicatario de la buena pro deberá entregar al CEPRI TIERRAS, antes de la fecha de cierre, el poder de su representante debidamente inscrito en los Registros Públicos del Perú.

- 5.2 En caso de consorcio, cada consorciado, persona natural conferirá el poder a una misma persona. Tratándose de personas jurídicas deberán cumplir con designar un representante común. En ambos casos los representantes designados deberán cumplir con lo establecido en el numeral 5.1.
- 5.3 En el caso que un consorcio resulte favorecido con la Buena Pro deberá constituir y registrar - antes de la fecha de cierre - una persona jurídica con los mismos socios, con la misma participación que suscribieron en la Carta de Responsabilidad de Consorcio y que asuma los compromisos adquiridos por el Consorcio materia de esta Subasta.
- 5.4 Para efectos de la Subasta Pública a que se refieren estas Bases, el nombramiento de un nuevo representante legal solo producirá efectos a partir de la fecha en que el CEPRI TIERRAS reciba los documentos que acrediten fehacientemente dicho nombramiento y contenga las facultades que se exigen en las Bases.
- 5.5 El interesado podrá designar a un Representante Legal Alternativo que reemplace al Representante Legal Titular en casos de ausencia o impedimento de este último, para lo cual deberá cumplir con los requisitos señalados en los numerales 5.1 y 5.2, según sea el caso.

VI. CRONOGRAMA, ADQUISICION DE BASES Y CONSULTAS

- 6.1 El Cronograma de la Subasta Pública será el establecido en el Anexo C de las presentes Bases.
- 6.2 Al adquirir las Bases, los interesados dejarán constancia escrita del nombre o razón social del interesado, su dirección en la ciudad de Lima o, en caso contrario, en provincias, números de fax y teléfono. Las circulares emitidas por el CEPRI TIERRAS serán notificadas al domicilio que el interesado señale, considerándose éste como domicilio válido.
- 6.3 En caso los interesados que hayan adquirido estas Bases tengan consultas sobre las mismas, deberán dirigirse por escrito al CEPRI TIERRAS, dentro de los plazos previstos en el cronograma de la subasta contenido en el Anexo C.

Las respuestas a todas las Consultas que se formulen al CEPRI TIERRAS, serán enviadas a todos los interesados, sin indicar la identidad del consultante y serán entregadas en el domicilio que señalen los interesados.

Se deja constancia que ante cualquier discrepancia entre las Bases y las circulares que emita el CEPRI TIERRAS prevalecen estas últimas. Las circulares del CEPRI TIERRAS constituyen parte integrante de las Bases.

VII. MODALIDAD Y ACTOS DE LA SUBASTA

- 7.1 Las fechas, horarios y el lugar para la realización de la Subasta Pública se regirán de acuerdo a lo indicado en el aviso de convocatoria y en el cronograma contenido en el Anexo C, con una tolerancia máxima de veinte minutos, dejándose a salvo la facultad del CEPRI TIERRAS de modificarlos, previo aviso a todos los interesados.
- 7.2 La Subasta Pública se hará bajo la modalidad de Oferta en sobre cerrado.
- 7.3 El contenido de los sobres No.1 y No.2 será el siguiente:

El sobre No. 1 contendrá:

- La carta credencial, de conformidad con el Anexo B de estas Bases e incluyendo los poderes a que hace referencia el numeral 5.1.
- Una Carta Fianza solidaria, irrevocable, incondicionada, de realización automática y sin beneficio de excusión como garantía de la validez y vigencia de su Oferta Económica y de la constitución de garantías suficientes (esto último solo en caso de venta bajo el sistema de Pago Diferido) según el modelo que se adjunta como Anexo H. Dicha fianza será otorgada por un Banco por un monto de US\$300,000 y con una validez de 90 días contados a partir inclusive del día de la Subasta Pública, debiendo ser extendida en favor del Proyecto Especial CHAVIMOCNIC. El Banco que extienda la fianza deberá ser uno de los consignados en el Anexo K de estas Bases.
- Declaración Jurada de compromiso según modelo contenido en el Anexo D
- Carta de responsabilidad según modelo contenido en el Anexo E (en caso de consorcios)

El sobre No. 2 contendrá:

- Oferta económica según modelo contenido en Anexo F

- 7.4 El postor que presente más de una oferta económica, presente una oferta que no especifique modalidad de compra o presente su oferta señalando ambas modalidades será descalificado.
- 7.5 La Subasta será realizada por el CEPRI TIERRAS, o por quien este designe, con intervención de Notario Público, quien certificará la recepción de los sobres No. 1 y No.2, lo contenido en ellos, certificará el acto de subasta mismo y la adjudicación de la buena pro si la hubiere.
- 7.6 La metodología para llevar a cabo el acto de la Subasta Pública, con participación del Notario Público será la siguiente:

Primero: Entrega de los Sobres Nro. 1 y 2 por los representantes legales acreditados de los interesados por los activos del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, conforme lo solicite el CEPRI TIERRAS.

Segundo: Recibidos todos los sobres de dichos interesados, el Notario Público procederá a abrir el Sobre No. 1 de cada postor y verificará la existencia de los documentos contenidos en éste y los entregará al CEPRI TIERRAS.

Tercero: El CEPRI TIERRAS, junto con el Notario Público, quien dará fe, revisará la documentación presentada dentro del sobre No. 1 por los postores y dejará constancia de la existencia y conformidad de los documentos presentados por cada postor de acuerdo a las Bases. En caso el CEPRI TIERRAS lo considere, solicitará a los postores las subsanaciones, aclaraciones o rectificación de omisiones de los documentos que estime pertinentes. Los postores tendrán un plazo máximo de 1 día para entregar al CEPRI TIERRAS la documentación subsanada, aclarada o rectificada. En caso no se requiera ninguna subsanación, aclaración o rectificación, el CEPRI TIERRAS procederá a continuar con la apertura de los Sobres N°2.

La apertura de los sobres Nro. 2 se cumplirá con presencia de Notario Público y se realizará previa declaración por el CEPRI TIERRAS de los postores que han cumplido con presentar sus aclaraciones a satisfacción dentro del plazo previsto. Acto seguido se leerá la lista de postores hábiles para continuar su participación en la subasta y se informará de los descalificados. En el caso de estos postores descalificados, se les devolverá sus respectivos Sobres No.2 sin abrirlos.

- Cuarto: Se otorgará la buena pro al postor que haya presentado la oferta económica más alta, siempre que iguale o supere el precio base.
- 7.6.1 Los sobres No. 1 y 2 que entregue cada postor se presentarán cerrados y deberán contener los documentos que se detallan en el numeral 7.3 de estas Bases, los cuales deberán ser elaborados conforme se indica en los Anexos B, D, E, F, H, J y K.
- 7.6.2 El Modelo de Oferta Económica, contenido en el Anexo F deberá ser debidamente llenado con letra de imprenta. La propuesta económica deberá ser expresada en dólares de los Estados Unidos de América sin considerar centavos. En caso de discrepancia entre el precio consignado en números y en letras prevalece este último. No se aceptarán ofertas condicionadas bajo ninguna modalidad.
- 7.6.3 El CEPRI TIERRAS, a través de uno de sus representantes, luego de abrir cada sobre de la propuesta económica y efectuar la verificación correspondiente, leerán en voz alta los montos de cada Oferta Económica presentadas, lo que será certificado por el Notario Público.
- 7.6.4 En caso de empate de la Oferta Económica más alta entre dos o más Postores se otorgarán treinta minutos a fin que dichos postores puedan mejorar sus Ofertas Económicas. Para tal efecto, los postores así empatados presentarán en sobre cerrado su nueva Oferta Económica mejorada, no pudiendo ser sus nuevas Ofertas por monto inferior al ofertado previamente. Si el empate persiste, se procederá de la misma manera hasta adjudicar la Buena Pro.
- 7.6.6 Una vez finalizada la Subasta, los Postores que hayan participado en la misma podrán suscribir el Acta respectiva que levantará el Notario Público interviniente, y tendrán derecho a solicitar una copia certificada de dicha Acta.

VIII. DEL CONTRATO

- 8.1 El modelo del Contrato de Compraventa conteniendo las estipulaciones relativas a la venta del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO bajo la modalidad de pago al contado se adjunta como Anexo I. El respectivo modelo de Contrato de Compra Venta bajo la modalidad de pago diferido se adjunta como Anexo J. Las recomendaciones y sugerencias se recibirán en el plazo consignado en el Cronograma contenido en el Anexo C.
- 8.2 El CEPRI TIERRAS se encuentra facultado a incorporar o no las sugerencias de los postores y entregará el (los) contrato(s) de compraventa definitivo(s) en el plazo previsto en el cronograma contenido en el Anexo C.
- Luego de entregado el Contrato de Compraventa suscrito por los representantes legales de los postores, el mismo no será materia de negociación entre las partes contratantes.
- 8.3 En el caso de la aplicación del Pago Diferido, el postor acepta que la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE) sea el supervisor del Contrato de Compra Venta y, por tanto, reconoce que EL VENDEDOR podrá otorgar a dicha entidad las facultades que sean necesarias para ejecutar dicha supervisión.

IX. PAGO DEL PRECIO Y OTRAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

9.1 Pago

El precio de los activos que conforman el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO está fijado en dólares de los Estados Unidos de América. La forma de pago será aquella escogida y propuesta por el Postor ganador de la Buena Pro en su oferta económica, es decir, al contado o con pago diferido, debiendo efectuarse tanto el pago al contado como la cuota inicial y las cuotas posteriores pactadas, exclusivamente en Dólares de los Estados Unidos de América.

El pago al contado o la cuota inicial, así como el IGV que grava la operación se realizará en la fecha de cierre, según las instrucciones que le comunicará por escrito el CEPRI TIERRAS al Adjudicatario con un mínimo de 10 días naturales de anticipación a la fecha de cierre.

9.2 El precio de compra de los activos del referido Complejo incluye bienes muebles e inmuebles. Para efecto de su tratamiento tributario y constitución de garantías, se descompone de acuerdo a la siguiente distribución:

| | | |
|--|----------------|---------------|
| a) Planta Industrial | | US\$ 595,000 |
| • Terreno Industrial | US\$ 16,462.04 | |
| • Edificaciones y Obras Complement. | US\$ 50,415.01 | |
| • Maquinaria, equipos y demas bienes muebles | US\$447,561.82 | |
| • Impuesto General a las Ventas | US\$ 80,561.13 | |
| b) Tierras Agrícolas | | US\$2'380,000 |
| Precio Base | | US\$2'975,000 |

El impuesto de alcabala por el terreno industrial será pagado por el ganador de la buena pro de acuerdo a las normas vigentes y no está incluido en el precio ofertado.

El impuesto general a las ventas se paga al contado ya sea se opte por la modalidad de pago al contado o pago diferido.

El exceso sobre el precio base que resulte de la oferta económica se entenderá que incrementa el valor de las Tierras Agrícolas, quedando fijo el monto del la planta industrial (incluido el IGV).

9.3 Actividades en la Fecha de Cierre

9.3.1 Pago del precio al contado ofertado por el Adjudicatario o de la cuota inicial, de acuerdo a las instrucciones recibidas por escrito del CEPRI TIERRAS.

9.3.2 Pago del Impuesto General a las Ventas.

9.3.3 Firma del Contrato de Compraventa del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO por todas las partes y constitución de las garantías en el caso de modalidad de pago diferido.

9.3.4 Entrega de las facturas por parte del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, correspondiente a los bienes muebles. El adjudicatario deberá coordinar con un mínimo de 15 días de anticipación a la fecha de cierre el nivel de detalle requerido para la emisión de las facturas correspondientes. En el caso de los activos secundarios solo se emitirá una factura que abarque a todos ellos.

9.3.5 Entrega por parte del COMPRADOR de la carta fianza de cumplimiento de compromiso de inversión.

9.4 Las actividades señaladas en el numeral 9.3 serán ejecutadas en un plazo no mayor de 45 días contados desde la fecha en que fue otorgada la buena pro. La fecha de cierre específica será definida por el CEPRI TIERRAS.

El plazo indicado en el párrafo anterior podrá ser prorrogado por el CEPRI TIERRAS, a su libre decisión, previa solicitud escrita del adjudicatario.

- 9.5 Dentro de los siete días posteriores a la fecha de cierre y firma del contrato definitivo de compraventa, el CEPRI TIERRAS devolverá a los postores la fianza de validez de oferta económica entregada.
- 9.6 La carta fianza del adjudicatario se hará efectiva por el CEPRI TIERRAS en caso el postor que resulte favorecido con la buena pro no diera cumplimiento a cualesquiera de las obligaciones a su cargo y que son materia de la fianza, según consta en el modelo de carta fianza que forma parte de las Bases como Anexo H.

Asimismo procederá a anular la adjudicación correspondiente, perdiendo el Adjudicatario la Buena Pro y renunciando a cualquier reclamación respecto de la decisión emanada del CEPRI TIERRAS.

En este caso, el CEPRI TIERRAS podrá otorgar la Buena Pro al postor que hubiese obtenido la Segunda Oferta más alta, dándosele mediante Carta Notarial un plazo de 30 días para cancelar el precio correspondiente a su Oferta Económica, desde el día siguiente de recepcionada dicha Carta.

- 9.7 Si es otorgada la buena pro al postor que ocupó el segundo lugar y este incumple cualesquiera de las obligaciones a su cargo, el CEPRI TIERRAS podrá ejecutar la fianza entregada y, luego, el CEPRI TIERRAS otorgará la Buena Pro al postor que ocupó el tercer lugar bajo las mismas condiciones, y así sucesivamente, siempre y cuando el CEPRI TIERRAS lo crea conveniente.

X. RECLAMOS E IMPUGNACIONES

- 10.1 Los postores que deseen presentar alguna impugnación al acto de otorgamiento de la buena pro, deberán presentar sus observaciones en el acto de la Subasta Pública, y estas deberán quedar consignadas en el acta notarial.

La impugnación deberá presentarse por escrito, dentro de las cuarentiocho (48) horas siguientes al término del acto de la Subasta, adjuntando una fianza bancaria de seriedad de la impugnación con carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada, de realización automática y sin beneficio de excusión, en favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC con validez por 45 días por un importe de US\$200,000 (doscientos mil dólares de los Estados Unidos de América). La fianza bancaria será extendida por uno de los Bancos contenidos en la relación contenida en el Anexo K de estas Bases. No se dará por válida la impugnación sin la correspondiente carta fianza.

En el escrito aludido en el párrafo anterior, solo se admitirá la(s) impugnación(es) que hayan sido observadas en el acta de otorgamiento de la Buena Pro por el postor.

Dentro de los siete días posteriores a la presentación de la impugnación el CEPRI TIERRAS deberá resolverla por escrito. Este plazo podrá ser ampliado por el CEPRI TIERRAS por una sola vez y hasta por siete días adicionales. Contra la decisión del CEPRI TIERRAS, el postor tiene 48 horas para apelar a la COPRI, la cual resolverá en forma definitiva e inapelable.

- 10.2 En caso las impugnaciones fueran declaradas fundadas, la buena pro será otorgada al postor que haya presentado la segunda oferta económica más alta, siempre y cuando supere el precio base establecido. En este caso se procederá a devolver la carta fianza presentada con la impugnación.

- 10.3 En caso la impugnación se declare infundada y/o se retire la impugnación, el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o el CEPRI TIERRAS estarán facultados a solicitar la ejecución de la fianza de garantía de la impugnación aceptando el impugnante dicha solicitud, sin derecho a reclamo alguno.

XI. SUSPENSION Y DECLARATORIA DE SUBASTA DESIERTA

- 11.1 El CEPRI TIERRAS se reserva el derecho de suspender la Subasta Pública en cualquier momento, así como de declararla desierta en caso no se presenten postores, se presente sólo un postor, las ofertas económicas sean menores al precio base o en caso el adjudicatario incumpla su oferta.
- 11.2 Para la decisión de suspensión de la Subasta bastará una comunicación dirigida a cada uno de los interesados o postores. Esta decisión no dará derecho a reclamo alguno por parte de los interesados y postores ni les concederá derecho a interponer acción judicial alguna.
La declaratoria de desierta se podrá decidir en el acto mismo de la Subasta.

XII. PROCESO DE TRANSFERENCIA Y ENTREGA

- 12.1 Al momento de cancelarse el precio de la Buena Pro o la cuota inicial pertinente, cualquiera sea el caso, el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC otorgará a favor de la persona que obtuvo la Buena pro la correspondiente minuta.
- 12.2 Será de cuenta del Comprador o compradores el pago de todos los impuestos que pudieran gravar la transferencia, la constitución de garantías hipotecarias, los derechos notariales y registrales, y los demás gastos que demande el otorgamiento de la Escritura Pública (así como sus aclaraciones modificaciones que sean necesarias), uno de cuyos ejemplares, debidamente inscrito, deberá ser entregado al Vendedor.
- 12.3 Los activos materia de la Subasta Pública serán entregados al Comprador o Compradores de acuerdo a los procedimientos establecidos en el Contrato de Compra Venta.
- 12.4 EL VENDEDOR hace constar que dentro de las instalaciones del Complejo Agroindustrial de Chao se encuentra una "Llenadora aséptica de pasta de tomate" de acero inoxidable marca Scholle, de dos cabezales de llenado, de propiedad de la empresa TOMANOR, y que no forma parte de los activos materia de venta. EL COMPRADOR se compromete a negociar con la empresa TOMANOR las condiciones de devolución o de adquisición de la referida maquinaria.

XIII. COMPROMISO DE INVERSION Y OPERACION

- 13.1 El Compromiso de Inversión se define como el monto mínimo que el ganador de la Buena Pro se obliga a invertir en el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO en un período máximo de 3 años. Dicho monto mínimo asciende a la suma de US\$1,000 por hectárea neta agrícola, es decir, un total de US\$1'446,000. Los rubros a ser considerados como inversión acreditable para fines del cumplimiento del Compromiso de Inversión se encuentran detallados en el Anexo N.
- 13.2 Las inversiones ofertadas deberán ser efectuadas durante los plazos estipulados, que correrán a partir de la fecha de firma del Contrato de Compra-Venta respectivo y serán destinadas

credito
saldo
 1399590
 349'897.5

 1749487.5

Pag. 13 Oferta - 2001100 -
 Compromiso de Inversión - 1446000

 1.555100
 10% 155,510 CARH

exclusivamente a inversiones en bienes y/o servicios relacionados con la explotación agroindustrial o agroexportadora, los mismos que se encuentran consignados en el Anexo N antes referido. De lo contrario, no serán válidas y se ejecutará la correspondiente Carta Fianza de Cumplimiento del Compromiso de Inversión.

- 13.3 El cumplimiento del Compromiso de Inversión, será supervisado y verificado por el Supervisor de Inversión (a nombrarse por FOPRI), quien designará un Auditor de Inversión. La auditoría a realizarse será de carácter económico, es decir, se basará en la acreditación, mediante facturas, de los montos de inversión realizados. El Auditor de Inversión podrá realizar inspección ocular de las inversiones acreditadas mediante factura para determinar su veracidad.

A solicitud del Supervisor de Inversión, el Auditor de Inversión preparará anualmente un informe sobre el cumplimiento del Compromiso de Inversión, el mismo que deberá expresarse en términos porcentuales, y será utilizado para autorizar la reducción proporcional del monto de la Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión.

- 13.4 El Adjudicatario podrá parcelar la tierra y venderla o alquilarla para fomentar el desarrollo de pequeña agricultura tecnificada. En todo momento será el Adjudicatario quien garantice el cumplimiento del Compromiso de Inversión.
- 13.5 El Adjudicatario deberá garantizar el fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión, mediante una Carta Fianza bancaria. La Carta Fianza bancaria se extenderá por el 50% del monto mínimo de compromiso de inversión, es decir, por US\$723,000, y deberá ser emitida en términos de solidaria, irrevocable, sin beneficio de excusión, incondicionada y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o el Supervisor de Inversión, según el modelo contenido en el Anexo N, emitida por un banco peruano incluido en la relación contenida en el Anexo K.
- 13.6 La Carta-Fianza de Cumplimiento del Compromiso de Inversión deberá ser entregada en la Fecha de Cierre como condición previa para la suscripción del Contrato de Compraventa.

ANEXOS A LAS BASES

ANEXO A

ACTIVOS OBJETO DE LA SUBASTA

ANEXO A-1

ACTIVOS DE LA PLANTA INDUSTRIAL

495

1,0 TERRENOS INDUSTRIALES

2,0 OBRAS CIVILES

3.0 PLANTA DE PROCESAMIENTO DE PASTA DE TOMATE

| ITEM | EQUIPO | CARACTERISTICAS | CANT. |
|------|--|---|-------|
| 3.1 | POZA DE RECEPCION DE TOMATES FRESCOS Tanque Hidrico de concreto | dimensiones 10.75 mts x 31.90 mts. | 2 |
| 3.2 | TRANSPORTE, LAVADO, TRITURADO Y REFINADO 3.2.1 Elevador de Cangilones 3.2.2 Canal de transporte de materia prima 3.2.3 Mesa de Selección 3.2.4 Bomba Mono sanitaria 3.2.5 Tanque Desaereador 3.2.6 Inactivador Enzimático 3.2.7 Turboextractor doble 3.2.8 Transportador de Residuos 3.2.9 Tanque de Almacenamiento de Jugo | 100 escalones , acero inox. 304 42 x 18.5 mts. , acero inox. 304 160 rodillos PVC , acero inox. 304 marca NETZSCH , 11 KW marca SASIB, acero inox. 304 marca SASIB, acero inox. 304 marca SASIB, acero inox. 304 marca SASIB, acero inox. 304 capac. 15,000 lts , acero inox. 304 | 1 |
| 3.3 | CONCENTRACION DE PASTA DE TOMATE 3.3.1 Evaporador de 3 atapas, mod. MV-400 3.3.2 Condensador Semibarométrico | capac. 13,335 kg/h , ac. inox. 304 | 1 |
| 3.4 | PASTEURIZACION Y ENFRIAMIENTO DE PASTA DE TOMATE 3.4.1 Tanque de Recepción de Pasta de Tomate 3.4.2 Pasteurizador y Enfriador de Pasta 01 etapa de Pasteurizado 02 etapas de Enfriado | marca MANZINI , acero inox. 304 marca ROTOTHERM , ac. inox. 304 | 1 |

4,0 PLANTA DE FUERZA

| ITEM | EQUIPO | CARACTERISTICAS | CANT. |
|------|--|-------------------------------|-------|
| 4.1 | TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE PETROLEO DIESEL No. | capacidad 20,000 Lts. o 20 m3 | 1 |
| 4.2 | BOMBA DE ALIMENTACION DE PETROLEO | marca WEG , 4 CV , 7.5 Gln/h | 1 |
| 4.3 | GRUPO ELECTROGENO - PLANTA DE PROCESO DE PASTA 02 Grupos marca HOOS , motor CUMMINS | capacidad 320 KW , 380 V | 3 |
| 4.4 | TABLERO ELECTRICO AUTOSOPORTADO Incluye comandos, instrumentos y accesorios | con protección termomagnética | 2 |

5,0 PLANTA DE VAPOR

| ITEM | EQUIPO | CARACTERISTICAS | CANT. |
|------|---|---------------------------------------|-------|
| 5.1 | CALDERO PIROTUBULAR DE PETROLEO RESIDUAL | capacidad 400 BHP | 2 |
| 5.2 | TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE PETROLEO RESIDUAL | capacidad 50 m3 , calent. a vapor | 1 |
| 5.3 | TANQUE DE RECEPCION DE PETROLEO RESIDUAL | capacidad 20 m3 | 1 |
| 5.4 | TANQUE DIARIO DE PETROLEO RESIDUAL | cap. 400 lts , calent. elect. y vapor | 2 |
| 5.5 | TANQUE DE CONDENSADO | capacidad 15 m3 | 1 |
| 5.6 | ABLANDADOR DE AGUA | capacidad 5 m3/hr | 1 |
| 5.7 | BOMBA DE PETROLEO RESIDUAL | motor electrico 5 CV | 1 |
| 5.8 | BOMBA DE PETROLEO RESIDUAL | motor electrico 2 CV | 1 |

6,0 SISTEMA DE AIRE COMPRIMIDO

496

| ITEM | EQUIPO | CARACTERISTICAS | CANT. |
|------|---|------------------------------|-------|
| 6.1 | COMPRESOR DE AIRE RECIPROCANTE 04 Compresores marca SCHULZ | capacidad 426 fts/min , 3 CV | 4 |

7,0 TORRES DE ENFRIAMIENTO

| ITEM | EQUIPO | CARACTERISTICAS | CANT. |
|------|---|--------------------------|-------|
| 7.1 | TORRE DE ENFRIAMIENTO DE AGUA 02 Torres marca GB FLEX , Flujo inducido 02 Ventiladores axiales con motor de 30 HP c/u | capacidad 800 TR | 2 |
| 7.2 | BOMBA DE AGUA PRINCIPAL | motor electrico de 50 HP | 1 |
| 7.3 | BOMBA DE AGUA SECUNDARIA | motor electrico de 10 HP | 1 |

8,0 ENFRIADORES DE AGUA

| ITEM | EQUIPO | CARACTERISTICAS | CANT. |
|------|--|-------------------------------------|-------|
| 8.1 | ENFRIADOR DE AGUA o CHILLER DE AGUA 01 Enfriador Chiller marca COLDEXTRANG 02 Compresores de R-22 con motor de 28 CV c/u | capacidad 90,700 KCal/hr o 30 TR | 1 |
| 8.2 | TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA FRIA | capac. 1,000 lts , material Eternit | 2 |
| 8.3 | BOMBA DE AGUA FRIA PRINCIPAL | motor electrico de 12.5 CV | 1 |
| 8.4 | BOMBA DE AGUA FRIA SECUNDARIA | motor electrico de 4 CV | 1 |

9,0 PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA

| ITEM | EQUIPO | CARACTERISTICAS | CANT. |
|------|---|-----------------------|-------|
| 9.1 | TANQUE DE AGUA DE FIERRO CON ACCESORIOS | capacidad 25 m3 | 1 |
| 9.2 | TANQUE DE AGUA DE FIERRO CON ACCESORIOS | capacidad 10 m3 | 1 |
| 9.3 | TANQUE DE AGUA DE ETERNIT | capacidad 1,000 lts | 3 |
| 9.4 | VALVULA DE COMPUERTA DE 4" | material Fierro Negro | 4 |
| 9.5 | VALVULA DE COMPUERTA DE 6" | material Fierro Negro | 3 |

10,0 CENTRAL DE NITROGENO

| ITEM | EQUIPO | CARACTERISTICAS | CANT. |
|------|--|-----------------|-------|
| 10.1 | CENTRAL DE NITROGENO 01 Kit de valvulas y mangueras marca AGA | modelo TM - 630 | 1 |

11,0 TALLER DE MANTENIMIENTO

| ITEM | EQUIPO | CARACTERISTICAS | CANT. |
|------|---|-------------------------------------|-------|
| 11.1 | EQUIPO DE LAVADO INDUSTRIAL 01 Lavadora marca WAP modelo C - 700 | capac. 600 lts/h , motor elec. 4 HP | 1 |
| 11.2 | TORNO HORIZONTAL | marca NARDINI , motor elec. 5.9 KW | 1 |
| 11.3 | FRESADORA UNIVERSAL | marca NATAL | 1 |
| 11.4 | CEPILLO MECANICO | marca ROCCO | 1 |
| 11.5 | ESMERIL DE BANCO, MARCA MOTO ESMERIL SKR | marca MOTO SKR, motor elec. 0.5 CV | 1 |
| 11.6 | ESMERIL MANUAL | marca BOSCH , tipo manual | 1 |
| 11.7 | HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS VARIOS | para uso mecanico y del taller | 1 |

12,0 EQUIPOS DE LABORATORIO

| ITEM | EQUIPO | CARACTERISTICAS | CANT. |
|-------|---|---------------------------------------|-------|
| 12.1 | AUTOCLAVE VERTICAL , MARCA PHOENIX | modelo AV75 , cap. 4,000 W-220 V | 1 |
| 12.2 | ESTUFA DE CULTIVO , MARCA FANEM | modelo 315 SE , capac. 3.96 KW | 1 |
| 12.3 | BALANZA ANALITICA , MARCA TECNAL | modelo FR200 , capac. 210 - 0.0001gr. | 1 |
| 12.4 | BALANZA ELECTROÓNICA , MARCA ACATEC | modelo BED , capac. 30 W-110/220 V | 1 |
| 12.5 | CONTADOR DE GERMESES , MARCA BIOMATIC | voltaje 220 V. | 1 |
| 12.6 | CENTRIFUGA , MARCA FANEM | modelo 206-R , motor 0.44 KW-220 V | 1 |
| 12.7 | POTENCIOMETRO DIGITAL , MARCA MICRONAL | | 1 |
| 12.8 | AGITADOR MAGNETICO , MARCA MARCONI | motor 350 W-220 V. | 1 |
| 12.9 | REFRACTOMETRO DE PIES , MARCA TECNAL | modelo RL3 | 1 |
| 12.10 | VISCOSÍMETRO BOSTWICK | serie 86356 | 1 |
| 12.11 | DESTILADOR DE AGUA ELÉCTRICO , MARCA MICRONAL | | 1 |
| 12.12 | ESTUFA DE BAÑO MARÍA , MARCA ETICA | modelo 316-2 | 1 |
| 12.13 | REFRIGERADORA , MARCA PROSDOCIMO | | 1 |
| 12.14 | ESTUFA DE SECADO Y ESTERILIZACION , MARCA FANEM | capacidad 3.96 KW | 1 |
| 12.15 | MICROSCOPIO BINOCULAR ELÉCTRICO | marca OLYMPUS | 1 |
| 12.16 | BOMBA DE VACÍO , MARCA FABBE | modelo 141 , capac. 37 lts/min | 1 |

13,0 BALANZA DE CAMIONES

| ITEM | EQUIPO | CARACTERISTICAS | CANT. |
|------|-----------------------------------|--------------------|-------|
| 13.1 | BALANZA DE PLATAFORMA DE CAMIONES | capacidad de 60 TM | 1 |

14,0 OTROS EQUIPOS

| ITEM | EQUIPO | CARACTERISTICAS | CANT. |
|------|--|------------------------------------|-------|
| 14.1 | LLENADORA ASEPTICA DE PASTA DE TOMATE Estado actual inoperativa , mal estado ausencia de múltiples componentes | marca MANZINI , 01 cabezal llenado | 1 |
| 14.2 | TINAS DE TOMATE DE FIERRO NEGRO Estado actual inoperativas , mal estado | dimensiones 2.5 x 2.5 x 1.10 m. | 25 |
| 14.3 | SECADOR DE AIRE , MARCA FARGON Incluye tablero electrico y tanque | modelo TH-50 | 1 |

**ANEXO A-2
DESCRIPCION DE LAS TIERRAS**

| | Hectáreas |
|---|-----------|
| A. Area Bruta | 1,668.75 |
| B. Area neta con infraestructura de riego (1) | 1,002.32 |
| C. Area neta sin infraestructura de riego (2) | 444.33 |
| D. Area neta con edificaciones, caminos, etc. | 11.04 |
| E. Area Neta Total (B+C+D) | 1,457.69 |
| | |
| F. Area Neta Agrícola (E-D) | 1,446.65 |

- (1) Se refiere al área de uso agrícola que cuenta con tubería aductora instalada
(2) Se refiere al área de uso agrícola que no cuenta con tubería aductora instalada.

ANEXO B**MODELO DE CARTA CREDENCIAL**

Lima,

Señores
**COMITE ESPECIAL DE PROMOCION
DE LA INVERSION PRIVADA EN TIERRAS Y OTROS
CEPRI TIERRAS**

Presente.-

Estimados señores:

Presentamos a ustedes nuestras credenciales para efectos de la Subasta Pública de los Activos del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, la misma que pasamos a detallar:

1. Nombre completo (Apellidos, nombre) o Razón Social
En caso de consorcios indicar sus integrantes y el porcentaje de participación.
2. Domicilio
- En el país de origen
- En Lima Perú.
3. Teléfono _____ y facsímil (fax) _____ en (Lima, Perú)
4. Representante Legal: Nombre completo (apellidos, nombre), cargo y copia legalizada del poder debidamente inscrito o copia del poder con constancia notarial de trámite registral conforme al numeral 5.1 de las Bases.
En caso de consorcios, el representante legal común deberá acreditar tener poder de todos los consorciados o constancia de trámite registral conforme al numeral 5.1 de las Bases.

Atentamente.

Nombre completo o razón social
Nombre del Representante Legal
Firma

ANEXO C**CRONOGRAMA DE LA SUBASTA PUBLICA**

1. Periodo de Adquisición de Bases: Las bases se venderán del 14 de setiembre de 1998 al 26 de octubre de 1998.
2. Periodo de Consulta de Bases y sugerencias al Contrato de Compra Venta: Del 14 de setiembre de 1998 al 21 de octubre de 1998.
4. Respuesta a Consultas: Se dará respuesta a más tardar hasta el día 23 de octubre de 1998.
5. Remisión a interesados de Versión Definitiva del Contrato de Compra Venta: El 23 de octubre de 1998.
6. Recepción de los Sobres No. 1 y 2 y Adjudicación de la Buena Pro: Miercoles 28 de octubre de 1998, a las 10:00 horas en el local del Proyecto Especial Chavimochic, sito en Av. El Parque Industrial La Esperanza s/n, en la ciudad de Trujillo, Perú.
7. Fecha de cierre: Hasta 45 días hábiles después de otorgada la Buena Pro.



ANEXO D**DECLARACION JURADA DE COMPROMISO**

Lima,

Señores

**COMITE ESPECIAL DE PROMOCION
DE LA INVERSION PRIVADA EN TIERRAS Y OTROS
CEPRI TIERRAS**

Presente.-

Por la presente y con carácter de declaración jurada expresamos a ustedes lo siguiente:

- 1.- Que nos sometemos irrevocablemente a todos y cada uno de los términos y condiciones establecidos en las Bases de la Subasta Pública para la venta del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO de propiedad del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, así como a las circulares y comunicaciones de cualquier naturaleza que formule el CEPRI TIERRAS y la COPRI en relación con la aludida Subasta Pública.
- 2.- Nosotros, los representados conforme a nuestra carta de presentación de credenciales, el representante legal y nuestro equipo técnico, así como cualquier persona vinculada con nosotros con relación al proceso de promoción de la inversión privada del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, todos ellos representados por el suscrito, nos comprometemos a no divulgar información confidencial que conozcan, se enteren y tomen conocimiento directo de los activos de la empresa ó a través de análisis que hemos efectuado.

Dicha información no podrá ser divulgada, entregada o informada por el suscrito ni por las terceras personas mencionadas en cualquier forma a terceros, salvo que cuenten con la autorización previa y escrita del CEPRI TIERRAS.
3. - Así mismo nosotros, el suscrito y todas las personas mencionadas en el numeral anterior, declaramos bajo juramento que hemos cumplido con todas las obligaciones tributarias, sean de carácter formal o sustancial, establecidas en las disposiciones legales y que no hemos sido declarados en quiebra, ni tenemos iniciado o sobreseído procedimiento alguno de esta naturaleza, ni tenemos antecedentes judiciales, policiales y penales en país alguno.
4. - Nosotros, declaramos bajo juramento que no tenemos iniciado o sobreseído procedimiento alguno de naturaleza civil por y/o contra del Estado Peruano y/o el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. Asimismo declaramos que no nos encontramos impedidos de contratar con el Estado Peruano ni con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.
5. - Nosotros, declaramos como domicilio el establecido en la Carta Credencial, en la que surtirán efecto todas y cada una de las circulares y notificaciones judiciales y extrajudiciales que se cursen con ocasión del proceso de la Subasta Pública de los activos que conforman el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO. En todo caso renunciamos expresamente a fijar domicilios individuales, pudiendo variar el domicilio común por otro, comunicando dicho cambio al CEPRI TIERRAS. Las comunicaciones que se cursen antes de tomar conocimiento el CEPRI TIERRAS del nuevo domicilio surtirán efecto en el domicilio anterior.

6. - Nosotros declaramos que por nuestra participación en la presente subasta no transgredimos norma legal alguna, ni tampoco nuestros estatutos sociales, actuando en uso de nuestras facultades legales.
7. - Nosotros nos sometemos a las Leyes y regulaciones de la República del Perú, así como la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Lima, Capital de la República del Perú, a efecto de someter a su competencia cualquier litigio y/o controversia que pudiese generar las obligaciones que emanan de la Subasta Pública de los activos que conforman el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, sin menoscabo de las cláusulas de arbitraje que prescriben los contratos de compraventa.
8. - En caso ser integrantes de un consorcio, nosotros, los representados conforme a la carta credencial presentada responderemos solidariamente por las obligaciones emanadas de las Bases, de la oferta económica, así como del contrato de compraventa de acciones.

La presente carta compromiso tiene carácter de declaración jurada irrevocable e incondicional.

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL
IDENTIFICACION L.E. o C.E.
Legalización notarial o consular.

ANEXO E**CARTA DE RESPONSABILIDAD DE CONSORCIO**

Lima,

Señores
**Comité Especial de Promoción
 de la Inversión Privada en Tierras y Otros**
 Presente.-

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. para informales lo siguiente:

1. - Con relación a la Subasta Pública las siguientes personas hemos decidido participar en el proceso convocado, bajo la modalidad de consorcio:

-----, debidamente representados por -----

-----, debidamente representados por -----

-----, debidamente representados por -----

2. - Para efecto de nuestra participación hemos acordado que el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes sea el siguiente:

----- %

----- %

----- %

3. - Por medio del presente documento. los abajo suscritos declaramos que cada uno se hace responsable de manera expresa por todas las obligaciones asumidas para nuestra participación como consorcio en la Subasta Pública. en la adjudicación de la Buena Pro, su posterior ejecución y cumplimiento de acuerdo a lo establecido en las Bases que rigen esta subasta, así como para cualquier otro incumplimiento que pudiere generarse.

4. - Para efecto de nuestra participación y representación, según los términos que establecen las Bases del concurso, ratificamos al Sr. ----- como representante legal del consorcio y cumplimos con adjuntar el poder que lo acredita para tales efectos.

Hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración.

Atentamente,

 Representante legal
 Nombre, L.E. o C.E.

 Representante legal
 Nombre, L.E. o C.E.

ANEXO F**MODELO DE OFERTA ECONOMICA**

Lima, de de 1996

Señores

**COMITE ESPECIAL DE PROMOCION
DE LA INVERSION PRIVADA EN TIERRAS Y OTROS
CEPRI TIERRAS**

Presente.-

Estimados Señores:

De acuerdo con lo previsto en las Bases para la Subasta Pública del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, con el presente documento presentamos nuestra OFERTA ECONOMICA.

Nuestra OFERTA ECONOMICA por la totalidad de los activos del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO asciende a US\$ _____ (..... y/100 dólares de los Estados Unidos de América) (en números y letras).

Este valor incluye el impuesto general a las ventas que grava la operación según lo señalado en el numeral 9.2 de las referidas Bases

Modalidad de Pago escogida: (Marcar con una X)

Al Contado

Pago Diferido según las condiciones establecidas en las Bases para la Subasta Pública del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO

(incluir solo en el caso de consorcios)

Los miembros del consorcio para efectos de la presente propuesta asumen responsabilidad solidaria e irrevocable frente al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, por las obligaciones contenidas en la presente Oferta Económica.

Atentamente,

Firma del Representante Legal del postor
(según numerales del 5.1 al 5.5 de las Bases)
Nombre completo, L.E. o C. E.
Nombre de la persona jurídica o Consorcio que
representa

ANEXO G

**CONDICIONES DE MODALIDADES DE PAGO DIFERIDO
PROGRAMA DE PROMOCION EMPRESARIAL**

I. CONDICIONES DE PAGO

Para aquellos postores que se acojan a esta modalidad de pago las condiciones del mismo serán las siguientes:

- a) Cuota Inicial: Mínimo el 10% del precio ofertado por el adjudicatario, descontado el IGV.
- b) Monto a financiar: El saldo del precio ofrecido por el adjudicatario, descontado el IGV
- c) Periodo de Pago: Diez años incluyendo cuatro años de gracia.
- d) Periodo de Gracia: 08 semestres (contados a partir del día siguiente al pago de la cuota inicial)
- e) Pago de las cuotas: 20 cuotas semestrales consecutivas. Las 8 primeras se refieren al pago de los intereses devengados durante ese periodo.
- f) Interés Compensatorio: Tasa Libor a 180 días más 2% en términos efectivos. La tasa aplicable se fija al inicio de cada semestre de acuerdo a la Tasa Libor establecida en el monitor Reuters a las 11:00 horas. Los intereses se calculan al rebatir y son pagaderos al vencimiento de cada cuota.
- g) Interés Moratorio: Cualquier demora en que incurra el COMPRADOR devengará, adicionalmente al interés compensatorio indicado, un interés moratorio equivalente al 20% de la Tasa TAMEX según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros del Perú y que se aplicará por cada día de atraso. La aplicación de dicho interés será automática, no siendo necesaria la intimación previa al deudor.

El pago de la cuota inicial será efectuado mediante cheque de gerencia o cheque certificado de bancos domiciliados en el Perú o transferencia bancaria en efectivo, siendo todo gasto por concepto de comisiones, portes o similares, por cuenta del adjudicatario.

El saldo financiado será pagado en un plazo de diez (10) años, mediante la cancelación de hasta veinte (20) cuotas semestrales. Se deja constancia que se está concediendo un plazo de gracia, mediante el cual, en los cuatro primeros años; o sea: en las ocho (8) primeras cuotas semestrales, se cancelarán solo los intereses devengados durante ese periodo.

II. GARANTIAS DE LA OPERACION

El Adjudicatario y/o sus accionistas (según se identifique después) se obligan a constituir las garantías que se señalan a continuación, las mismas que garantizan el pago del saldo de precio y/o todas las obligaciones derivadas del Contrato de Compra Venta.

2.1 FIANZA BANCARIA**a) Constitución**

El Adjudicatario, entregará una Fianza Bancaria emitida por un Banco Local. Los Bancos indicados serán los consignados en el Anexo K de las Bases de la Subasta Pública.

Este documento será emitido en favor de COFIDE por un monto equivalente como mínimo al cuarenta por ciento (40%) del saldo de precio descontado el IGV, y garantizará el saldo pendiente de pago consignado, los intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución y garantizará, además, todas las demás obligaciones pactadas en el Contrato de Compra Venta.

b) Plazo y Vigencia

La garantía bajo esta modalidad, se deberá mantener vigente durante todo el período de financiamiento y mientras exista saldo de precio por pagar. En todo caso, deberá ser renovada obligatoriamente cada año. La solicitud de renovación del documento antes mencionado deberá efectuarse dentro de los quince días anteriores de la fecha de vencimiento de la carta fianza. De no presentarse el documento debidamente renovado se procederá a la ejecución conforme lo dispuesto en el artículo 1898 del Código Civil.

La fianza se mantendrá siempre por un monto equivalente al porcentaje antes aludido (o el porcentaje que represente la carta fianza que efectivamente entregue el adjudicatario) sobre el saldo pendiente de pago. En el momento que el saldo pendiente de pago sea menor al 10% del saldo total financiado, la carta fianza se emitirá por el saldo adeudado.

El inicio del periodo de vigencia de la fianza será la fecha de cierre de la operación de compra venta.

c) Ejecución de la Carta Fianza

La Carta Fianza será de ejecución inmediata, solidaria, incondicional, irrevocable y sin beneficio de excusión a simple requerimiento por la vía notarial, de alguno de los beneficiarios, o del incumplimiento del Adjudicatario, ya sea por falta de pago de una o más cuotas o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas. En caso de ejecución de la carta fianza, el adjudicatario debe proceder a su sustitución en un plazo no mayor de 15 días de la ejecución, en caso contrario se procederá a la ejecución de las otras garantías. El modelo de Carta Fianza a utilizar se detalla en el Anexo L de las Bases de la Subasta Pública.

2.2 GARANTÍAS HIPOTECARIAS SOBRE BIENES INMUEBLES PROPIOS (distintos del objeto del financiamiento)

a) Constitución

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 y todas las demás obligaciones pactadas, el Adjudicatario (o sus accionistas identificándolos expresamente) deberán constituir PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA hasta por el equivalente a un mínimo del veinte por ciento (20%) del saldo financiado a favor de COFIDE y/o el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC; sobre uno o más bienes de su propiedad ubicados en el territorio nacional, distintos a los activos objeto del financiamiento, inscritos en los Registros Públicos del Perú a su nombre con una antigüedad mayor a 2 años, que figuren descritos - en términos de su área, linderos, medidas perimétricas, derecho de propiedad, monto de valorización, títulos de dominio, certificados de gravámenes - en el Contrato de Compra Venta

Las indicadas garantías reales deberán extenderse a las construcciones, derechos, terrenos, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho o por derecho le correspondan.

Los inmuebles entregados en hipoteca deberán encontrarse libres de gravámenes, cargas, derechos de terceros y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

b) Calificación de la Garantía

El Adjudicatario, deberá presentar al CEPRI TIERRAS al día siguiente de la fecha de adjudicación de la buena pro su propuesta de constitución de garantías.

La propuesta de constitución de garantías hipotecarias deberá ser evaluada por COFIDE dentro del plazo de quince días naturales de presentada la que podrá observarla, aprobarla o rechazarla. Una vez aprobada, COFIDE informará al respecto al CEPRI TIERRAS.

En caso de que la propuesta sea observada por COFIDE, el Postor tendrá un plazo adicional de diez días naturales contados a partir de la fecha en la que sea comunicada la observación para presentar los

documentos que sean requeridos por COFIDE, subsanar las observaciones o sustituir en su caso los inmuebles que no hayan sido aceptados por COFIDE para ser hipotecados.

De producirse una nueva observación o ser rechazada la propuesta de constitución de garantías quedará sin efecto el otorgamiento de la buena pro siendo de aplicación lo establecido en los numerales 9.6 y 9.7 de las Bases de la Subasta Pública.

La valorización de los inmuebles será reconocida al 75% del valor comercial, según tasación independiente.

c) Plazo para inscripción en Registros Públicos y Bloqueo Registral

El Adjudicatario (y/o los propietarios de los inmuebles hipotecados) se obligan a realizar la inscripción registral de la hipoteca en un plazo no mayor de 60 días naturales contados a partir de la fecha de cierre.

COFIDE dispondrá el correspondiente Bloqueo Registral de los bienes desde la fecha de cierre hasta la correspondiente inscripción en Registros Públicos (en todo caso, el bloqueo registral será por un plazo no mayor de 60 días hábiles).

En caso de que dicho registro no sea formalizado dentro de ese plazo, y que la demora en la inscripción registral obedezca a causa imputable al Adjudicatario, dicha falta se considerará como incumplimiento por parte del adjudicatario.

d) Seguros

El Adjudicatario y/o los propietarios de el (los) inmueble (s) hipotecado (s), deberán asegurar dicho (s) inmueble (s) en una Compañía de Seguros cuya designación sea aprobada por COFIDE y la póliza correspondiente deberá contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía según lo dispuesto en el Contrato y deberán cubrir valores que impidan la aplicación de las reglas de infraseguro por parte de las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura. La póliza será endosada en favor de COFIDE

Si el Adjudicatario y/o los propietarios, no asegurasen el (los) inmueble(s) o no endosasen las pólizas en favor de COFIDE dentro de los diez días hábiles posteriores a la fecha de cierre. COFIDE procederá a la contratación del seguro por cuenta del adjudicatario. A estos efectos, COFIDE podrá proceder a la ejecución de la carta fianza y hacerse pago del gasto realizado.

Sustitución y Reducción de Garantía

Las garantías hipotecarias podrán ser sustituidas después de 01 año de haberse suscrito el contrato de compraventa, por una carta fianza en favor de COFIDE, por un monto equivalente al otorgado en hipoteca, con las características y condiciones detalladas en el numeral 2.1, en lo que fuere aplicable, así como, por otras garantías hipotecarias de las mismas características y bajo los mismos términos y condiciones señalados en el presente numeral. En tales casos, se requerirá autorización de COFIDE.

La reducción de las garantías hipotecarias se hará en función a la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento, con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de las garantías hipotecarias iniciales. La reducción de las garantías será aprobada por COFIDE.

f) Ejecución de la Hipoteca

Es aplicable el proceso judicial de ejecución de garantías.

2.3 GARANTIA HIPOTECARIA SOBRE BIENES INMUEBLES OBJETO DEL FINANCIAMIENTO (Hipoteca Legal)

a) Constitución

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 Postor ganador de la buena pro, deberá constituir en favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o COFIDE, PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA por el equivalente al 125% como mínimo del saldo financiado no respaldado con la carta fianza e hipoteca sobre bienes propios en favor de COFIDE, sobre cada uno de los bienes inmuebles que adquiere por esta subasta pública. Esta garantía se extiende 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 a los inmuebles hipotecados.

Los inmuebles objeto de garantía y entregados en hipoteca están libres de gravámenes, cargas, derechos de terceros y cualquier otra obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición. Los inmuebles serán calificados por COFIDE a su valor de tasación o valor de venta, el que resulte menor.

La(s) hipoteca(s) garantiza(n) todas y cada una de las obligaciones del Contrato de Compra Venta a suscribir 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.

b) Inscripción en Registros Públicos

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

Es aplicable a la hipoteca legal lo dispuesto en el numeral 2.2 respecto a seguros, sustitución y reducción de garantías, y ejecución de la hipoteca.

2.4 GARANTIA PRENDARIA

a) Constitución

Deberá otorgarse PRIMERA PRENDA PREFERENCIAL sin desplazamiento sobre los bienes muebles objeto de venta, por el equivalente al 125%, como mínimo, del saldo financiado no respaldado con la carta fianza e hipoteca sobre bienes propios, en favor de COFIDE. Esta garantía se extiende a todas las partes integrantes del bien, sus accesorios, importe de las indemnizaciones de los seguros, y en general, a todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde, sin reserva ni limitación alguna.

b) Depositario del bien

A la fecha de cierre, el adjudicatario indicará el lugar en el cual se efectivizará la prenda industrial. La prenda que se constituye es sin desplazamiento, quedando los bienes en poder y custodia del adjudicatario para lo cual deberá designar a un depositario. COFIDE podrá inspeccionar en cualquier momento los bienes dados en prenda durante la vigencia de la garantía, constatar su estado y conservación de los mismos.

c) Mejora, sustitución y reducción de la garantía

Si por razón de pérdida, deterioro, antigüedad, falta de conservación, deficiencia de fabricación, pérdida de valor comercial, hecho fortuito, fuerza mayor u otras de efecto similar, desmejorase o disminuyese su valor a juicio de COFIDE o resultare insuficiente a juicio del mismo, para garantizar el saldo pendiente de pago, COFIDE esta facultado a exigir que mejore o sustituya la garantía a su entera satisfacción, sobre bienes que previamente sean aceptados por COFIDE, dentro del plazo de 30 días naturales, pudiendo otorgarse un plazo mayor por motivos debidamente justificados por el

comprador. De no efectuarse la mejora o sustitución requerida se considerará como incumplimiento por parte del Adjudicatario.

De otro lado, la garantía prendaria podrá ser sustituida después de 01 año de haberse suscrito el contrato, por otra u otras garantías prendarias de las mismas características y bajo los mismos términos y condiciones, previa autorización de COFIDE.

La reducción de la garantía prendaria se efectuará en función a la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento, con mantener su valor con los mismo parámetros que fueron utilizados para la constitución de la garantía prendaria inicial. La reducción de las garantías será aprobada por COFIDE.

d) Seguros

El Adjudicatario deberá asegurar los bienes prendados, en una compañía de seguros cuya designación sea aprobada por COFIDE y la póliza correspondiente debe contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía según lo dispuesto en el contrato, y deberán cubrir valores que impidan la aplicación de las reglas de infraseguro por parte de las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura. La póliza será endosada en favor de COFIDE.

Si el adjudicatario y/o los propietarios, no asegurasen los bienes o no endosasen las pólizas en favor de COFIDE dentro de los diez días hábiles posteriores a la fecha de cierre, COFIDE procederá a la contratación del seguro por cuenta del adjudicatario. A estos efectos, COFIDE podrá proceder a la ejecución de la carta fianza y hacerse pago del gasto realizado.

e) Ejecución de la prenda

El Adjudicatario da su consentimiento para que de ejecutarse la prenda, se proceda a la venta de los bienes prendados en la forma que disponga COFIDE, no requiriéndose proceso judicial.

2.5 LINEAMIENTO GENERAL DEL FINANCIAMIENTO

- a) Los postores deberán tener en cuenta que la suma del monto pagado por concepto de cuota inicial más el valor de la carta fianza (numeral 2.1) y la hipoteca sobre bienes propios (numeral 2.2), no deberá ser inferior al 50% del precio de adjudicación, descontado el IGV. Esto es, el postor de acuerdo a lo establecido en los numerales 2.1 y 2.2, podrá dentro de los mínimos establecidos, adecuar el porcentaje de la cuota inicial y/o de las garantías de manera tal que se cumpla con lo indicado en el párrafo precedente.
- b) La primera y preferente hipoteca o prenda por el equivalente del 125% como mínimo del saldo no respaldado con la carta fianza e hipoteca sobre bienes propios a que se hace referencia en los numerales 2.3 a) y 2.4 a) del presente anexo, deberá entenderse como que la constitución de la garantía deberá alcanzar dicho porcentaje con la hipoteca legal o con la prenda industrial.

2.6 INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

En caso el adjudicatario de la buena pro deje de pagar una cuota correspondiente al saldo pendiente de pago, COFIDE procederá a la ejecución de la carta fianza. Igualmente, en los demás casos de incumplimiento de obligaciones contractuales, se procederá en principio a la ejecución de la carta fianza.

En caso de producirse nuevos incumplimientos, ya sea de pago de alguna cuota u otra obligación, y por alguna de las causales indicadas en el párrafo precedente se hubiere ejecutado la carta fianza y la misma no haya sido sustituida, COFIDE procederá a dar vencidos los plazos y solicitar la ejecución de las garantías reales.

2.6 SUPERVISION, ADMINISTRACION Y COBRANZA DEL CONTRATO

Los bienes hipotecados o prendados no podrán ser enajenados por el Adjudicatario sin autorización previa de COFIDE. COFIDE es la entidad encargada de la supervisión, administración y cobranza del contrato de compraventa. Para tal efecto, el vendedor suscribirá un contrato con COFIDE, cuyo texto se adjunta en el Anexo M, a fin que los postores tomen conocimiento de los alcances del mismo.

ANEXO H
MODELO DE CARTA FIANZA DE GARANTIA Y SERIEDAD DE OFERTA

Lima, de de 1998

Señores

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Presente.-

REF: Subasta Pública - Venta del Complejo
Agroindustrial de Chao

De nuestra consideración:

Por la presente y a solicitud de nuestros clientes,, nos constituimos en favor de Ustedes en fiadores del cliente citado para garantizar las obligaciones que contraigan en caso resulten ganadores de la Buena Pro de la Subasta Pública del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO. En tal virtud en caso de resultar ganadores garantizamos que nuestro cliente honrará el fiel cumplimiento y validez de la oferta que hubiere efectuado de conformidad con las Bases de la Subasta Pública, las que declaramos conocer en su integridad y las que emanen de la suscripción del contrato de compraventa de activos con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

Esta fianza se hará efectiva en caso nuestro cliente no de fiel cumplimiento y validez a la oferta que hubiere efectuado y/o no cumpla con abonar el precio ofertado y/o suscribir el contrato de transferencia de activos fijos y su correspondiente escritura pública en las fechas y oportunidades que fije el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en Tierras y Otros (CEPRI TIERRAS), de acuerdo a la oferta económica presentada y/o no cumpla con la constitución de garantías suficientes en el caso de venta bajo la modalidad de pago diferido.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada, de realización automática y sin beneficio de excusión a favor de ustedes y se extiende hasta por la suma de US\$300,000 (trescientos mil y 00/100 dólares americanos)

La presente fianza rige a partir inclusive de la fecha de la Subasta Pública prevista para el _____ de 1998, salvo disposición del CEPRI TIERRAS que la postergue, lo que se acepta sin condicionamiento alguno, y tiene un plazo de vigencia hasta por 90 días naturales, y se hará efectiva en caso nuestros fiados no cumplan cualesquiera de las obligaciones a su cargo materia de esta fianza, conviniéndose expresamente que para proceder a honrar la misma bastará que Uds. nos envíen, antes del plazo indicado en el Art. 1898 del Código Civil una carta notarial requiriéndonos al pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiados no han cumplido una o varias de las obligaciones a su cargo.

Dejamos expresa constancia que la presente fianza mantendrá su plena y total vigencia en caso de prórrogas que Uds. o el Comité Especial pudieran haber otorgado a nuestros fiados, no siendo necesaria nuestra aceptación y/o intervención en dichas prórrogas, las que aceptamos en toda su extensión.

Nos comprometemos a pagarles el monto de la fianza en un plazo máximo de 24 horas de recibida vuestra solicitud de honramiento. Toda demora en el pago generará un interés equivalente a la Tasa Libor a 180 días más un Spread del 3%. La Tasa Libor será la establecida por la Agencia Reuters a las 12:00 horas del día del requerimiento de pago de esta fianza.

Se deja expresa constancia que en caso la presente fianza fuera ejecutada pagaremos la misma, más los correspondientes intereses, en favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

Atentamente,

ANEXO I

**MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACTIVOS DE LA
COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO
MODALIDAD DE PAGO CONTADO**

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Compra Venta que celebran el Proyecto Especial Chavimochic, representado por su Director Ejecutivo Ing. _____, con L.E....., domiciliado en, a quien en adelante se le denominará EL VENDEDOR, de la otra parte, domiciliado en, representada por su representante legal, identificado con L.E. Nro., debidamente autorizado según poder inscrito en la Ficha Nro.... del Registro....., a quien en adelante se le denominará EL COMPRADOR; asimismo interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC N° 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval Moreyra, Edificio Petro Perú – Piso 9, San Isidro, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo Señor Ernesto Mitsumasu Fujimoto, identificado con Libreta Electoral N° 08764675, conforme lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 060-97-PCM, en adelante FOPRI, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA : ANTECEDENTES

En el Proceso de Promoción de la Inversión Privada de los activos del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO se ha llevado a cabo una Subasta Pública de sus activos con fecha de de 1998. En la citada Subasta Pública fue declarado adjudicatario de la Buena Pro EL COMPRADOR, razón por la cual se celebra el presente contrato de compra venta de activos, el cual se regirá por el Decreto Legislativo Nro. 674, las normas vigentes en la República del Perú y conforme a las siguientes cláusulas.

SEGUNDA : DEFINICIONES Y ANEXOSDefiniciones

- ACTIVOS:** Atribuible a los bienes inmuebles y muebles que conforman la unidad de producción COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, de propiedad del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y que se describen en los Anexos A-1 y A-2.
- CEPRI TIERRAS:** El Comité Especial de Privatización de Tierras y Otros, encargado del proceso de promoción de la Inversión privada en el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO.
- COMPRADOR:** EL ADJUDICATARIO de la Buena Pro en la subasta antes referida.
- FECHA DE CIERRE:** El día que se suscriban los contratos de compraventa de los activos, se efectúe el pago del precio o de la cuota inicial ofrecida por el adjudicatario en su Oferta Económica, según la modalidad de pago escogida, y se constituyan las garantías.
- LAS BASES:** Las Bases de la Subasta Pública de los activos del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, que obran en el Anexo "B".
- PRECIO DE COMPRA:** El monto en dólares de los Estados Unidos de América ofertado por el ganador de la Buena Pro por la compra de los activos materia de la subasta, el que será abonado de conformidad con lo previsto en el presente contrato. Este precio está especificado en la oferta económica presentada en el acto de la subasta, la cual se incluye como Anexo " C ".
- SUPERVISOR DE INVERSIÓN:** Entidad encargada de supervisar el cumplimiento del compromiso de inversión asumido por el adjudicatario.
- TOMANOR S.A.:** Empresa anteriormente concesionaria del Complejo Agroindustrial de Chao.
- VENDEDOR :** Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, representado por su Director Ejecutivo.

ANEXOS

Son los documentos que se señalan a continuación y que forman parte de este contrato.

- Anexo "A":** Relación detallada de los activos que se venden, los cuales se entregan en la condición "como están y donde están".
- Anexo "B":** Las Bases de la Subasta Pública y las circulares que forman parte de la misma.

| | |
|-------------------|--|
| Anexo "C": | Oferta Económica presentada por EL COMPRADOR en el acto de la Subasta Pública. |
| Anexo "D": | Acta de la Subasta Pública del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO |
| Anexo "E": | Inversión Acreditable |

TERCERA : OBJETO DE CONTRATO

- 3.1. Por el presente contrato EL VENDEDOR vende a EL COMPRADOR los activos que se describen en el Anexo A de este contrato, comprometiéndose EL COMPRADOR a adquirirlos conforme a su Oferta Económica, contenida en el Anexo "C".
- 3.2. EL COMPRADOR declara que de acuerdo a las Bases realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de compra acordado en la cláusula quinta de este contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad de los activos, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas a COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO y /o de la relación de bienes objeto de la venta. En tal virtud, EL COMPRADOR reconoce que no podrá reclamar responsabilidad al CEPRI TIERRAS, al Estado Peruano, COPRI, a EL VENDEDOR y/o a los asesores y funcionarios de estos por la decisión de compra adoptada, toda vez que esta fue de exclusiva competencia y riesgo de EL COMPRADOR.
- 3.3. En lo que respecta al terreno que se transfiere, constituye parte del mismo todo cuanto por hecho y derecho le corresponda, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, entradas, salidas, aires, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras. Se encuentra ubicado en la carretera - Panamericana Norte, Km 496, distrito de Chao, Provincia de Viru, Región La Libertad. Comprende tal como consta junto, con los linderos, hitos y perímetros, en el Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo , Tomo, Fojas
- 3.4. En lo que respecta a los bienes muebles queda establecido que EL COMPRADOR reconoce y acuerda que tales bienes y derechos le serán transferidos "donde están y como están" y que EL VENDEDOR no está emitiendo ni menos está obligada a emitir declaración alguna de garantía respecto a su condición y/o estado. Asimismo reconoce que compra los activos principales según la relación contenida en el Anexo "A" y los activos secundarios que se entreguen conforme a lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato.

CUARTA: OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO

Conforme consta en el Acta de la Subasta Pública que obra en el Anexo "D" a EL VENDEDOR se le otorgó la Buena Pro para la adquisición de los activos del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, de conformidad con su oferta económica que obra en el Anexo "C", y que forma parte de este contrato.

QUINTA: PRECIO

El precio de compra por el cual EL COMPRADOR adquiere los activos a EL VENDEDOR es la suma de Dólares de los Estados Unidos de América, conforme a la Oferta Económica que obra en el Anexo "C".

SEXTA: FORMA DE PAGO

- 6.1. Ambas partes acuerdan que el pago del precio se efectuará en dólares de los Estados Unidos de América, al amparo de lo dispuesto por el artículo 1237 del Código Civil.
- 6.2. El precio se paga por EL COMPRADOR a la firma del presente contrato, sin más constancia que su firma puesta en el presente documento, mediante cheque de gerencia, cheque certificado o transferencia bancaria en efectivo, siendo todo gasto por concepto de portes, comisiones o similares, o cualquier otro relativo a la cobranza de cuenta de EL COMPRADOR.
- 6.3. Todos los gastos, costos y tributos que pudiera originar la transferencia de los activos, así como el otorgamiento de escritura pública, gastos registrales, notariales, incluyendo un Testimonio de Escritura Pública para EL VENDEDOR, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de EL COMPRADOR.
- 6.4. El Impuesto de Alcabala por el terreno será pagado por EL COMPRADOR de acuerdo a las normas vigentes.

- 6.5. A EL COMPRADOR se le entregarán las facturas correspondientes a los bienes muebles, de conformidad con lo establecido en las Bases de la Subasta que constan en el Anexo "B" del presente contrato.

SETIMA: TRANSFERENCIA

- 7.1. Los activos, calificados como activos principales y secundarios, según lo contenido en el Anexo "A" de este contrato y que son materia de esta compra venta le serán entregados a EL COMPRADOR en el lugar, día y hora a determinarse, el que será comunicado por el CEPRI TIERRAS, a más tardar 48 horas después de la suscripción del presente contrato y de la cancelación de la cuota inicial a su cargo.
- 7.2. Para la entrega que se efectuará mediante acta o actas de entrega con intervención de Notario Público se tendrá en cuenta que respecto de los activos principales se especificará los bienes que se entregan y su conformidad, en la condición de "como están y donde están". Respecto de los activos secundarios EL COMPRADOR reconoce que la lista contenida en el Anexo "A" es solo referencial y no sujetos a verificación en cuanto a su cantidad al momento de la transferencia de los mismos, y serán entregados en la condición de "como están y donde están".
- 7.3. El acta o las actas se suscribirán por triplicado, un ejemplar para EL COMPRADOR, uno para EL VENDEDOR y uno para el CEPRI TIERRAS. Los gastos que demande la elaboración del (las) acta(s) y la participación del Notario Público en la entrega será de cargo de EL COMPRADOR.
- 7.4. La transferencia del riesgo de los bienes muebles se entenderá validamente producida a EL COMPRADOR si habiendo sido notificado este 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.
- 7.5. La transferencia del riesgo respecto del bien inmueble se entiende efectuada a EL COMPRADOR desde la firma del presente contrato.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR

Son obligaciones de EL VENDEDOR las siguientes:

- 8.1. Entregar a EL COMPRADOR los activos materia de la venta contenidos en el Anexo "A", conforme a lo previsto en la cláusula séptima de este contrato, los mismos que se encuentran libres de gravámenes, cargas y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.
- 8.2. Suscribir todos los documentos, contratos o escrituras públicas necesarias para perfeccionar la transferencia.
- 8.3. Entregar las facturas de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.8 de la cláusula sexta de este contrato.

NOVENA: OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR

Son obligaciones de EL COMPRADOR las siguientes:

- 9.1. Pagar a la firma del presente contrato el total del precio a su cargo, conforme a su oferta económica, la que consta en el Anexo C de este contrato.
- 9.2. Hacer entrega, a la firma del presente contrato, de la carta fianza, con las características que se detallan en el numeral 10.5 de la cláusula décima de este contrato.
- 9.3. Suscribir los documentos, contratos y escrituras públicas que sean necesarios para perfeccionar la transferencia y constituir las garantías.
- 9.4. Pagar el Impuesto de Alcabala que corresponde a la venta del terreno que adquiere por este contrato en un plazo de treinta días naturales.
- 9.5. Suscribir la escritura pública que esta minuta origine.
- 9.6. Cumplir con el Compromiso de Inversión, de conformidad con lo estipulado en la cláusula décima del presente contrato.
- 9.7. Cualquier otra obligación que se establezca a su cargo en el presente contrato.

DECIMA: COMPROMISO DE INVERSION

- 10.1 Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, EL COMPRADOR se obliga irrevocablemente a ejecutar en el Complejo Agroindustrial de Chao 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\$ _____ (_____ Dólares de los Estados Unidos de América) de conformidad con lo estipulado en el numeral 13.1 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 y obras civiles), a su instalación y montaje y que han de ser utilizados en más de un proceso productivo anual de una explotación agroindustrial o agroexportadora. En lo relativo a inversión en sistemas de riego sólo se aceptarán aquellas que se destinen a sistemas de riego tecnificado. En el anexo F 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.

- 10.2 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 10.1 del presente contrato en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga **EL COMPRADOR**.

- 10.3 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 VENDEDORA** 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 Complejo Agroindustrial de Chao. 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 Auditorio 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.

- 10.4** 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 Complejo Agroindustrial de Chao, 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 10.1 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**.

- 10.5** 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 Auditor 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.

10.6 CLAUSULA PENAL.- En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 10.5 el Supervisor de Inversión podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el acápite 10.7 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**. En este caso, el Supervisor de Inversión transferirá los recursos resultantes según instrucciones que debe solicitar a FOPRI.

10.7 EL COMPRADOR entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del monto total del Compromiso de Inversión en el Complejo Agroindustrial de Chao, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable, sin beneficio de excusión y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto de US\$ _____, de conformidad con la cláusula decimotercera de las Bases de la Subasta Pública.

Una vez que se haya cumplido con el 50% del monto total del Compromiso de Inversión y verificado por el auditor, el monto de la carta-fianza podrá reducirse "pari passu" con los montos que se inviertan y solo al final de cada período anual o semestral según sea el caso; la carta fianza renovada deberá tener vigencia mientras el Compromiso de Inversión no haya sido cumplido en su totalidad en el monto, término y condiciones pactadas.

DECIMA PRIMERA: CARGAS Y GRAVAMENES

EL VENDEDOR declara que a la firma del presente contrato los activos materia de venta a **EL COMPRADOR**, señalados en el Anexo "A" de este contrato, se encuentran libres de toda carga, gravamen, medida judicial, extrajudicial o cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio, obligándose en todo caso al saneamiento por evicción.

DECIMA SEGUNDA : DECLARACIONES Y GARANTIAS DE EL COMPRADOR

EL COMPRADOR reconoce que **EL VENDEDOR** está celebrando el presente contrato, dando como válidas las declaraciones y garantías que se señalan a continuación:

- 12.1.** Que **EL COMPRADOR** es una persona jurídica legalmente constituida y válidamente existente.
- 12.2.** Que son válidos y vigentes todos los documentos presentados por **EL COMPRADOR** en el acto de la Subasta Pública a que se refiere la cláusula primera.
- 12.3.** Que **EL COMPRADOR** está legalmente autorizado a suscribir el presente contrato y formalizar la escritura pública que este origine, para lo cual **EL COMPRADOR** declara haber recibido las autorizaciones requeridas por sus estatutos sociales y/o por los dispositivos legales vigentes, declarando que su representante legal está debidamente autorizado.
- 12.4.** Que **EL COMPRADOR** declara que la suscripción del presente contrato, así como la ejecución del mismo y sus obligaciones y el cumplimiento de los términos y condiciones previstas en este no

contravienen disposiciones legales, judiciales, administrativas, laudos arbitrales o de cualquier otra naturaleza, ni crean incumplimiento alguno a los estatutos sociales de EL COMPRADOR.

- 12.5. Que EL COMPRADOR no podrá reclamar responsabilidad a EL VENDEDOR, CEPRI TIERRAS, Estado Peruano, COPRI, así como a los asesores o funcionarios de estas entidades por la decisión de compra adoptada, la que se basó en su propia investigación y evaluación de compra, de la cual se hace íntegramente responsable. Esta declaración importa la aceptación de los bienes que conforman el Anexo "A" en las condiciones y el estado en que se encuentran y la existencia de una lista de activos principales y una de activos secundarios, siendo esta última de carácter referencial.
- 12.6. EL COMPRADOR declara que EL VENDEDOR actuó de buena fe, entregándole la información a su alcance sobre los activos de la empresa, lo cual no significa que EL VENDEDOR sea responsable o garantice la veracidad, exactitud o vigencia de dicha información y documentación.
- 12.7. EL COMPRADOR reconoce que no ha basado su decisión de participar en la Subasta Pública y adquirir los bienes materia de esta venta en ningún pedido o sugerencia de EL VENDEDOR, CEPRI TIERRAS, COPRI, asesores o funcionarios del CEPRI TIERRAS o del Estado Peruano.
- 12.8. EL COMPRADOR asume plena responsabilidad por las declaraciones y garantías que emite en este contrato, obligándose al pago de la indemnización de daños y perjuicios que resulte procedente derivada de la inexactitud o falta de veracidad de tales declaraciones y garantías.
- 12.9. EL COMPRADOR se compromete a coordinar y decidir con la empresa TOMANOR las condiciones de devolución o de adquisición de la "Llenadora aséptica de pasta de tomate" de acero inoxidable marca Scholle, de dos cabezales de llenado, de propiedad de la empresa TOMANOR, y que no forma parte de los activos materia de venta

DECIMA TERCERA: DECLARACIONES Y GARANTIAS DE EL VENDEDOR

- 13.1. Que los activos materia de la venta son de propiedad de EL VENDEDOR y de su libre disponibilidad.
- 13.2. Que EL VENDEDOR asume los tributos nacionales, regionales, municipales y cualesquiera otro que se hubieren generado por los activos materia de venta hasta el día anterior a la fecha de firma del presente contrato, siendo de responsabilidad de EL COMPRADOR los que se generen a partir de la fecha de firma de este contrato y en virtud a la compra venta que por el presente contrato se formaliza, salvo lo dispuesto en el numeral 14.1 de este contrato.
- 13.3. Que no existe en relación a los activos que se transfieren a EL COMPRADOR acciones, litigios sean de índole arbitral, judicial, administrativo que prohiban su transferencia, o que impidan la celebración de este contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este.
- 13.4. EL VENDEDOR declara que ha sido facultado para la firma de este contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones derivadas de este, no requiriendo autorización adicional alguna y que el acto de transferencia que ejecuta no contraviene disposición legal alguna.
- 13.5. EL VENDEDOR declara que no ha otorgado opciones, derechos o preferencias a persona alguna sobre los activos materia de esta venta.

DECIMA CUARTA: OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- 14.1. EL VENDEDOR se obliga a pagar el impuesto predial por el inmueble que se transfiere por todo el ejercicio 1998.
- 14.2. EL COMPRADOR asume la obligación como contribuyente del impuesto predial a partir del primero de enero de 1999.
- 14.3. EL VENDEDOR y EL COMPRADOR asumen la responsabilidad de comunicar al Municipio respectivo la transferencia del inmueble materia de este contrato.
- 14.4. El pago del Impuesto de Alcabala es de cargo de EL COMPRADOR. Este deberá efectuarlo en un plazo no mayor de treinta días naturales.

DECIMA QUINTA: DE LA FORMALIDAD DEL CONTRATO

Este contrato deberá ser elevado por el comprador a escritura pública. Los derechos notariales y registrales serán de cuenta de EL COMPRADOR y este entregará un Testimonio con la correspondiente inscripción dentro de los 30 días hábiles de efectuada.

DECIMA SEXTA: INCUMPLIMIENTO

- 16.1. Se entenderá como incumplimiento el que EL COMPRADOR no efectúe en los plazos previstos en la cláusula séptima de este contrato la recepción de los activos materia de compra por este

contrato y/o no firme las actas notariales de entrega pertinentes. En este caso EL VENDEDOR, siempre que hubiere recibido el pago, a su elección, procederá a hacer entrega de los mismos ante el Juez Especializado en lo Civil de Turno en Trujillo, transfiriendo el riesgo de los bienes muebles conforme a lo previsto en el numeral 7.4 del presente contrato o actuar según lo previsto en el numeral siguiente.

- 16.2. En caso EL COMPRADOR no reciba los bienes dentro del plazo previsto, EL VENDEDOR no asumirá riesgo alguno respecto de los mismos y se presumirá, sin necesidad de prueba en contrario, que EL COMPRADOR ha cedido a EL VENDEDOR su derecho de propiedad sobre los mismos renunciando a cualquier pretensión de devolución de lo pagado.
- 16.3. 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.
- 16.4. Asimismo, se considera incumplimiento el no ejecutar una o varias de las obligaciones a su cargo en el presente contrato.

DECIMA SETIMA: PRELACION

Las partes contratantes acuerdan que en caso de surgir alguna duda sobre la prevalencia de alguna condición, estipulación o disposición contenida en los diferentes documentos que forman parte de este contrato, se observará la siguiente prelación:

- El presente contrato
- La Oferta Económica de EL COMPRADOR
- Las circulares que forman parte de las Bases de la Subasta
- Las Bases de la Subasta Pública

DECIMA OCTAVA: INVALIDEZ PARCIAL

En caso que alguna estipulación o pacto del presente contrato sea considerado inválido o no exigible por cualquier laudo arbitral emitido conforme al presente contrato, dicha decisión no afectará la validez de las demás disposiciones del mismo.

DECIMA NOVENA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

- 19.1. Las partes señalan como sus domicilios los consignados en la introducción del presente contrato. Cualquier comunicación o notificación deberá ser cursada a dichos domicilios por escrito, con cargo de recepción.
- 19.2. En caso de cambio de domicilio, para su efecto o validez legal deberá comunicarse a la otra parte, con cargo de recepción y a la brevedad posible. En tanto no recepcione la otra parte la citada comunicación se entenderán válidamente efectuadas las comunicaciones remitidas al anterior domicilio y surtirán todos sus efectos legales.

VIGESIMA: ARBITRAJE

- 20.1. Las partes contratantes acuerdan que en caso de cualquier desacuerdo, litigio, controversia, reclamación o diferencia que no pueda ser conciliada entre las partes relativa a la interpretación, ejecución, cumplimiento o validez del contrato será resuelta por arbitraje de derecho de acuerdo a las normas de la Ley Nro. 26572, o las normas que la sustituyan o modifiquen.
- 20.2. La parte que considere irreconciliable la diferencia solicitará a la otra la celebración del arbitraje cursándole una comunicación por escrito para tal efecto.
- 20.3. Cada parte designará un árbitro y entre estos últimos, de común acuerdo, se designará al tercer árbitro, quien presidirá el Tribunal Arbitral. Si alguna de las partes no designa su árbitro dentro del plazo legal establecido por el artículo 21 de la Ley Nro. 26572 la designación será hecha por el juez especializado en lo civil de Lima, que estuviere de turno.
- 20.4. Si los árbitros designados no se pusieran de acuerdo sobre el tercer árbitro, la designación del tercer árbitro será hecha, a petición de cualquiera de las partes, por la Cámara de Comercio de Lima.
- 20.5. El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima y el fallo deberá emitirse dentro de los cincuenta días siguientes de la instalación del Tribunal Arbitral.
- 20.6. El fallo arbitral o laudo será definitivo y obligatorio para las partes y no procederá recurso de apelación. Sólo podrá interponerse recurso de anulación conforme a lo previsto en el artículo 61 de la Ley Nro.26572, renunciando desde ya las partes al fuero de su domicilio.

- 20.7. Para la interposición de la anulación del fallo arbitral la parte que lo interpone deberá haber depositado en una entidad bancaria local la suma de US\$ 100,000, cien mil Dólares de los Estados Unidos de América en favor de la otra parte, suma que le será devuelta, sin intereses, sólo en el caso que el recurso sea declarado fundado.
- 20.8. El laudo que se emita podrá ser ejecutado por cualquiera de las partes ante los Tribunales de Lima.
- 20.9. Todo lo relacionado con el arbitraje que se acuerde y que no este expresamente estipulado en estos se regirá por la Ley Nro. 26572, ó la norma que lo sustituya.

VIGESIMA PRIMERA: LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE

El presente contrato se regirá por la Legislación Peruana. En todo lo no previsto en este contrato, se aplicará el Decreto Legislativo Nro. 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil, la Ley General de Sociedades, la legislación sobre Actividad Empresarial del Estado 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, esta será resuelta por el Tribunal Arbitral a que se refiere la cláusula vigésima.

Las partes contratantes suscriben el presente contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día del mes de de mil novecientos noventaiocho.

Agregue Ud. Señor Notario las cláusulas de ley, haga los insertos correspondientes, eleve a escritura pública y pase los partes correspondientes al Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

ANEXO J

**MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACTIVOS DEL
COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO
MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO**

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Compra Venta que celebran el Proyecto Especial Chavimochic, representado por su Director Ejecutivo Ing. _____, con L.E. _____, domiciliado en _____, a quien en adelante se le denominará EL VENDEDOR, de la otra parte _____, domiciliado en _____, representada por su representante legal _____, identificado con L.E. Nro. _____, debidamente autorizado según poder inscrito en la Ficha Nro. _____ del Registro _____, a quien en adelante se le denominará EL COMPRADOR; asimismo interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC N° 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval Moreyra, Edificio Petro Perú – Piso 9, San Isidro, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo Señor Ernesto Mitsumasu Fujimoto, identificado con Libreta Electoral N° 08764675, conforme lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 060-97-PCM, en adelante FOPRI, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA : ANTECEDENTES

En el Proceso de Promoción de la Inversión Privada de los activos del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO se ha llevado a cabo una Subasta Pública de sus activos con fecha de de 1998. En la citada Subasta Pública fue declarado adjudicatario de la Buena Pro EL COMPRADOR, razón por la cual se celebra el presente contrato de compraventa de activos, el cual se regirá por el Decreto Legislativo Nro. 674, las normas vigentes en la República del Perú y conforme a las siguientes cláusulas.

SEGUNDA : DEFINICIONES Y ANEXOS**Definiciones**

- ACTIVOS:** Atribuible a los bienes inmuebles y muebles que conforman la unidad de producción COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, de propiedad del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y que se describen en los Anexos A-1 y A-2.
- CEPRI TIERRAS:** El Comité Especial de Privatización de Tierras y Otros, encargado del proceso de promoción de la Inversión privada en el COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO.
- COFIDE:** Corporación Financiera de Desarrollo S.A., entidad encargada de la supervisión de las obligaciones consignadas en el Contrato de Compraventa, así como de la administración de garantías y cobranza del saldo pendiente de pago, conforme a las facultades estipuladas en el contrato de supervisión, administración y cobranza suscrito con "EL VENDEDOR". Dicha supervisión no incluye la supervisión del cumplimiento del compromiso de inversión.
- COMPRADOR:** EL ADJUDICATARIO de la Buena Pro en la subasta antes referida.
- LAS BASES:** Las Bases de la Subasta Pública de los activos del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, que obran en el Anexo "B".
- PRECIO DE COMPRA:** El monto en dólares de los Estados Unidos de América ofertado por el ganador de la Buena Pro por la compra de los activos materia de la subasta, el que será abonado de conformidad con lo previsto en el presente contrato. Este precio está especificado en la oferta económica presentada en el acto de la subasta, la cual se incluye como Anexo "C".
- SUPERVISOR DE INVERSIÓN:** Entidad encargada de supervisar el cumplimiento del compromiso de inversión asumido por el adjudicatario.
- TOMANOR S.A.:** Empresa anteriormente concesionaria del Complejo Agroindustrial de Chao.
- VENDEDOR :** Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, representado por su Director Ejecutivo, quien también actúa como Supervisor del Cumplimiento del Compromiso de Inversión (Supervisor de Inversión).

ANEXOS

Son los documentos que se señalan a continuación y que forman parte de este contrato.

- Anexo "A":** Relación detallada de los activos que se venden, los cuales se entregan en la condición "como están y donde están".
- Anexo "B":** Las Bases de la Subasta Pública y las circulares que forman parte de la misma.
- Anexo "C":** Oferta Económica presentada por EL COMPRADOR en el acto de la Subasta Pública.
- Anexo "D":** Acta de la Subasta Pública del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO
- Anexo "E":** Cronograma de Pago
- Anexo "F":** Inversión Acreditable
- Anexo "G":** Descripción de Inmueble objeto de Garantía hipotecaria

TERCERA : OBJETO DE CONTRATO

- 3.1. Por el presente contrato EL VENDEDOR vende a EL COMPRADOR los activos que se describen en el Anexo A de este contrato, comprometiéndose EL COMPRADOR a adquirirlos conforme a su Oferta Económica, contenida en el Anexo "C".
- 3.2. EL COMPRADOR declara que de acuerdo a las Bases realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de compra acordado en la cláusula quinta de este contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad de los activos, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas a COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO y/o de la relación de bienes objeto de la venta. En tal virtud, EL COMPRADOR reconoce que no podrá reclamar responsabilidad al CEPRI TIERRAS, COPRI, a EL VENDEDOR y/o a los asesores y funcionarios de estos por la decisión de compra adoptada, toda vez que esta fue de exclusiva competencia y riesgo de EL COMPRADOR.
- 3.3. En lo que respecta al terreno, se transfiere Ad-Corpus y constituye parte del mismo todo cuanto por hecho y derecho le corresponda, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, entradas, salidas, aires, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras. Se encuentra ubicado en la carretera Panamericana Norte, Km 496, distrito de Chao, Provincia de Viru, Región La Libertad. Comprende tal como consta junto, con los linderos, hitos y perímetros, en el Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo , Tomo, Fojas
- 3.4. En lo que respecta a los bienes muebles queda establecido que EL COMPRADOR reconoce y acuerda que tales bienes y derechos le serán transferidos "donde están y como están" y que EL VENDEDOR no está emitiendo ni menos está obligada a emitir declaración alguna de garantía respecto a su condición y/o estado. Asimismo reconoce que compra los activos principales según la relación contenida en el Anexo "A" y los activos secundarios que se entreguen conforme a lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato.

CUARTA: OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO

Conforme consta en el Acta de la Subasta Pública que obra en el Anexo "D" a EL VENDEDOR se le otorgó la Buena Pro para la adquisición de los activos del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, de conformidad con su oferta económica que obra en el Anexo "C", y que forma parte de este contrato.

QUINTA: PRECIO

El precio de compra por el cual EL COMPRADOR adquiere los activos a EL VENDEDOR es la suma de Dólares de los Estados Unidos de América, conforme a la Oferta Económica que obra en el Anexo "C".

SEXTA: FORMA DE PAGO

- 6.1. Ambas partes acuerdan que el pago del precio se efectuará en dólares de los Estados Unidos de América, al amparo de lo dispuesto por el artículo 1237 del Código Civil. El precio de compra se abona según lo dispuesto en los numerales siguientes.
- 6.2. Cuota Inicial: A la firma del presente documento, sin más constancia que su firma puesta en el presente documento, EL COMPRADOR abona la suma de US\$ _____ (_____ dólares de los Estados Unidos de América). Al momento del pago de la cuota inicial, el COMPRADOR abona a el VENDEDOR el íntegro del IGV que grava la operación y que asciende

a US\$ _____ .(El pago de la cuota inicial será efectuado mediante cheque de gerencia, cheque certificado o transferencia bancaria en efectivo, según las instrucciones que le emita el CEPRI TIERRAS, siendo todo gasto por concepto de comisiones, portes o similares, por cuenta de EL COMPRADOR).

- 6.3. Saldo del precio de compra: El saldo del precio de compra, ascendente a US\$ _____ (en letras), será pagado en el plazo de 10 (diez) años mediante la cancelación de 20 cuotas semestrales consecutivas, incluyendo un período de gracia de cuatro años (ocho semestres), contado a partir del día siguiente de la firma del presente contrato. En las ocho primeras cuotas correspondientes al período de gracia sólo se pagarán los intereses compensatorios devengados en ese período.
- 6.5. El pago de las cuotas será efectuado por EL COMPRADOR mediante cheque de gerencia, cheque certificado o transferencia bancaria en efectivo, siendo todo gasto por concepto de portes, comisiones o similares, o cualquier otro relativo a la cobranza de cuenta de EL COMPRADOR. Los plazos para el pago de las cuotas serán los previstos en el cronograma de pagos que forma parte integrante del presente contrato como Anexo E.
- 6.6. Interés Compensatorio: El saldo del precio de compra devengará una tasa de interés anual equivalente a la Tasa Libor a 180 días más 2% en términos efectivos. Los intereses se calculan al rebatir y son pagaderos al vencimiento de cada cuota. La tasa aplicable se fijara al inicio de cada semestre de acuerdo a la Tasa Libor establecida en el monitor Reuters a las 11:00 horas.
- 6.7. Interés Moratorio: Queda expresamente pactado que cualquier demora en que incurra EL COMPRADOR, el pago de las cuotas devengará un interés moratorio equivalente al 20% de la tasa TAMEX, según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros del Perú y que se aplicará por cada día de atraso. La aplicación de dicho interés será automática, no siendo necesaria la intimación previa al deudor ya que el simple hecho de no pagar su cuota al vencimiento lo hará incurrir en mora, sin perjuicio de la aplicación de las demás cláusulas de este Contrato.
- 6.8. Todos los gastos, costos y tributos que pudiera originar la transferencia de los activos, así como el otorgamiento de escritura pública, gastos registrales, notariales, incluyendo un Testimonio de Escritura Pública para EL VENDEDOR, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de EL COMPRADOR.
- 6.9. El Impuesto de Alcabala por el terreno será pagado por EL COMPRADOR de acuerdo a las normas vigentes.
- 6.10. A EL COMPRADOR se le entregarán las facturas correspondientes a los bienes muebles, de conformidad con lo establecido en las Bases de la Subasta que constan en el Anexo "B" del presente contrato.

SETIMA: TRANSFERENCIA

- 7.1. Los activos, calificados como activos principales y secundarios, según lo contenido en el Anexo "A" de este contrato y que son materia de esta compra venta le serán entregados a EL COMPRADOR en el lugar, día y hora a determinarse, el que será comunicado por el CEPRI TIERRAS, a más tardar 48 horas después de la suscripción del presente contrato y de la cancelación de la cuota inicial a su cargo.
- 7.2. Para la entrega que se efectuará mediante acta o actas de entrega con intervención de Notario Público se tendrá en cuenta que respecto de los activos principales se especificará los bienes que se entregan y su conformidad, en la condición de "como están y donde están". Respecto de los activos secundarios EL COMPRADOR reconoce que la lista contenida en el Anexo "A" es solo referencial y no sujetos a verificación en cuanto a su cantidad al momento de la transferencia de los mismos, y serán entregados en la condición de "como están y donde están".
- 7.3. El acta o las actas se suscribirán por triplicado, un ejemplar para EL COMPRADOR, uno para EL VENDEDOR y uno para el CEPRI TIERRAS. Los gastos que demande la elaboración del (las) acta(s) y la participación del Notario Público en la entrega será de cargo de EL COMPRADOR.
- 7.4. La transferencia del riesgo de los bienes muebles se entenderá válidamente producida a EL COMPRADOR si habiendo sido notificado este 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.
- 7.5. La transferencia del riesgo respecto del bien inmueble se entiende efectuada a EL COMPRADOR desde la firma del presente contrato.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR

Son obligaciones de EL VENDEDOR las siguientes:

- 8.1. Entregar a EL COMPRADOR los activos materia de la venta contenidos en el Anexo "A", conforme a lo previsto en la cláusula séptima de este contrato, los mismos que se encuentran libres de gravámenes, cargas y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.
- 8.2. Suscribir todos los documentos, contratos o escrituras públicas necesarias para perfeccionar la transferencia.
- 8.3. Entregar las facturas de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.8 de la cláusula sexta de este contrato.

NOVENA: OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR

Son obligaciones de EL COMPRADOR las siguientes:

- 9.1. Pagar la cuota inicial, conforme a su Oferta Económica, la que consta en el Anexo "C" de este contrato, así como el saldo financiado conforme al cronograma de pagos a que se refiere el numeral 6.5 de la cláusula sexta de este contrato.
- 9.2. Constituir las garantías hipotecarias y prendarias y velar porque estas queden adecuadamente inscritas en los registros pertinentes en un plazo no mayor a 60 días contados desde la fecha de cierre.
- 9.3. Hacer entrega, a la firma del presente contrato, de las cartas fianzas, con las características que se detallan en los numerales 10.7 y 11.1 de la cláusula décima y décimo primera de este contrato.
- 9.4. Suscribir los documentos, contratos y escrituras públicas que sean necesarios para perfeccionar la transferencia y constituir las garantías.
- 9.5. Pagar el Impuesto de Alcabala que corresponde a la venta del terreno que adquiere por este contrato en un plazo de treinta días naturales.
- 9.6. Suscribir la escritura pública que esta minuta origina.
- 9.7. Aceptar que COFIDE representa irrestrictamente a EL VENDEDOR, aún en caso este se extinga, en todo lo relacionado al presente contrato; pudiendo, sin que esta enumeración sea limitativa, efectuar el cobro, calificar las garantías y ejecutarlas en caso fuese necesario.
- 9.8. Asegurar los bienes sobre los cuales se hubiere constituido hipoteca y entregar debidamente endosada la póliza en favor de COFIDE dentro de los treinta días naturales posteriores a la suscripción de este contrato.
- 9.9. Cumplir con el Compromiso de Inversión, de conformidad con lo estipulado en la cláusula décima del presente contrato.
- 9.10. Entregar un testimonio del presente contrato a COFIDE.
- 9.11. Cualquier otra obligación que se establezca a su cargo en el presente contrato.

DECIMA: COMPROMISO DE INVERSION

- 10.1 Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a ejecutar en el Complejo Agroindustrial de Chao 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\$ _____ (_____ Dólares de los Estados Unidos de América) de conformidad con lo estipulado en el numeral 13.1 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 y obras civiles), a su instalación y montaje y que han de ser utilizados en más de un proceso productivo anual de una explotación agroindustrial o agroexportadora. En lo relativo a inversión en sistemas de riego sólo se aceptarán aquellas que se destinen a sistemas de riego tecnificado. En el anexo F 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.

- 10.2 **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 10.1 del presente contrato en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga EL COMPRADOR.

- 10.3 **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 VENDEDORA 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 Complejo Agroindustrial de Chao. 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 Auditorio 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.

- 10.4 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 Complejo Agroindustrial de Chao, 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 10.1 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**.
- 10.5 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 Auditor 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.

- 10.6 CLAUSULA PENAL.-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 10.5 el Supervisor de Inversión podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el acápite 10.7 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**. En este caso, el Supervisor de Inversión transferirá los recursos resultantes según instrucciones que debe solicitar a FOPRI.
- 10.7 EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del monto total del Compromiso de Inversión en el Complejo Agroindustrial de Chao, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable, sin beneficio de excusión y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto de US\$ _____, de conformidad con la cláusula decimotercera de las Bases de la Subasta Pública.

Una vez que se haya cumplido con el 50% del monto total del Compromiso de Inversión y verificado por el auditor, el monto de la carta-fianza podrá reducirse "pari passu" con los montos que se inviertan y solo al final de cada período anual o semestral según sea el caso; la carta fianza renovada deberá tener vigencia mientras el Compromiso de Inversión no haya sido cumplido en su totalidad en el monto, término y condiciones pactadas.

DECIMA PRIMERA: CONSTITUCION DE GARANTIAS

EL COMPRADOR constituye en garantía del pago del saldo del precio financiado y demás obligaciones a que se refiere el presente contrato las siguientes garantías:

11.1. FIANZA BANCARIA

EL COMPRADOR entrega una Fianza Bancaria emitida a favor del **VENDEDOR** y/o **COFIDE** por un monto de US\$ _____ (en letras), equivalente a ____% del saldo pendiente de pago. Esta fianza garantiza el saldo del precio consignado en el numeral aludido, los intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución y garantizará, además, todas las demás obligaciones pactadas en el presente contrato de compra venta.

La presente garantía se deberá mantener vigente, mientras exista saldo de precio por pagar. En todo caso, **EL COMPRADOR** se obliga a renovarla anualmente. La renovación del documento antes mencionado deberá efectuarse dentro de los quince días anteriores de la fecha de vencimiento de la fianza. De no presentarse el documento debidamente renovado se ejecutará conforme a lo dispuesto en el artículo 1898 del Código Civil.

La fianza se mantendrá siempre por el ____% del saldo pendiente de pago. En el momento que el saldo pendiente de pago sea menor al 10% del saldo total financiado, la carta fianza se emitirá por el saldo adeudado.

El inicio del periodo de vigencia de la fianza será la fecha de cierre de la operación de compraventa.

Dicha garantía será de ejecución inmediata, solidaria, automática, incondicional, irrevocable y sin beneficio de excusión a simple requerimiento por la vía notarial, de alguno de los beneficiarios, y garantizará el cumplimiento de **EL COMPRADOR**, ya sea por falta de pago de una o más cuotas y/o por el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato. En caso de ejecución de la carta fianza, **EL COMPRADOR** deberá proceder a su sustitución en un plazo no mayor de 15 días de la ejecución, en caso contrario se procederá a la ejecución de las otras garantías.

11.2. GARANTIAS HIPOTECARIAS

11.2.1 En garantía del pago del saldo pendiente de pago, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución y todas las demás obligaciones pactadas, EL COMPRADOR (o sus accionistas identificándolos expresamente) constituye PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA a favor de EL VENDEDOR y/o COFIDE hasta por el equivalente al ___% del saldo del precio de compra; sobre cada uno de los siguientes inmuebles de su propiedad:

- Inmueble A
- Inmueble B
- Inmueble C

La descripción de los inmuebles constará en el anexo G del presente contrato. (pueden ser uno o varios según la propuesta del comprador)

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

El COMPRADOR declara que los inmuebles entregados en hipoteca se encuentran libres de gravámenes, cargas, encargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

11.2.3 Como consecuencia de la presente hipoteca, los inmuebles se encuentran gravados hasta por:

- Inmueble A, hasta por US\$.....
- Inmueble B, hasta por US\$....
- Inmueble C, hasta por US\$....

Las indicadas garantías se extienden a las construcciones, derechos, terrenos, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho o por derecho le correspondan.

11.2.4 Las partes convienen en valorizar los inmuebles hipotecados, para el eventual caso de ejecución judicial, en las sumas que a continuación se detallan:

- Inmueble A, hasta por US\$.....
- Inmueble B, hasta por US\$....
- Inmueble C, hasta por US\$....

11.2.5 Seguros: EL COMPRADOR (y/o los propietarios de los inmuebles hipotecados) se obliga a mantener asegurados conveniente y permanentemente durante la vigencia del Contrato, los inmuebles 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 de los bienes otorgados en garantía y deberán cubrir valores que impidan la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura. La póliza será endosada en favor de COFIDE.

Si EL COMPRADOR (y/o los propietarios de los inmuebles hipotecados), no asegurase los inmuebles o no endosasen las pólizas en favor de COFIDE dentro de los diez días hábiles posteriores a la fecha de suscripción del presente contrato, COFIDE procederá a la contratación del seguro por cuenta del COMPRADOR. A estos efectos, COFIDE podrá proceder a la ejecución de la carta fianza y hacerse pago del gasto realizado.

11.2.6. EL COMPRADOR (y/o los propietarios de los inmuebles hipotecados) se obliga a realizar la inscripción registral de la hipoteca en un plazo de 60 días naturales de suscrito el presente contrato.

En caso de que dicho registro no sea formalizado dentro de ese plazo, y que la demora en la inscripción registral obedezca a causa imputable al COMPRADOR, dicha falta se considerará como incumplimiento por parte del mismo.

11.2.7 Sustitución y Reducción de Garantías: Las garantías hipotecarias podrán ser sustituidas después de 01 año de haberse suscrito el contrato de compraventa, por una carta fianza en favor de COFIDE, por un monto equivalente al otorgado en hipoteca, con las características y condiciones detalladas en el numeral 11.1 de la cláusula décima, en lo que fuere aplicable, así como, por otras garantías hipotecarias de las mismas características y bajo los mismos términos y condiciones señalados en el presente numeral. En tales casos, se requerirá autorización de COFIDE.

La reducción de las garantías hipotecarias se hará en función a la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento, con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de las garantías hipotecarias iniciales. La reducción de las garantías será aprobada por COFIDE.

11.2.8 Ejecución de la Hipoteca: Es aplicable el proceso judicial de ejecución de garantías.

11.3. HIPOTECA SOBRE LOS ACTIVOS MATERIA DE LA VENTA (Hipoteca Legal)

11.3.1 En garantía del pago del saldo pendiente de pago, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución, el COMPRADOR constituye en favor de EL VENDEDOR y/o COFIDE, PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA sobre cada uno de los bienes inmuebles que adquiere por este Contrato, hasta por el equivalente al 125% como mínimo del saldo financiado no respaldado con la carta fianza e hipoteca sobre bienes propios, sobre cada uno de los bienes inmuebles que adquiere por esta Subasta Pública. Esta garantía se extiende a las construcciones, derechos, terrenos, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, de ser el caso; y todo lo que por hecho o por derecho le corresponda a los inmuebles hipotecados.

11.3.2 La(s) hipoteca(s) garantiza(n) todas y cada una de las obligaciones del Contrato de Compraventa y, en especial, el pago del saldo pendiente de pago, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución.

11.3.3 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.

11.3.4 Los inmuebles adquiridos y entregados en hipoteca están libres de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

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

11.3.6 Es aplicable a la presente cláusula 11.3 lo dispuesto en los numerales 11.2.5, 11.2.7 y 11.2.8 de la cláusula décima, relativa a seguros, sustitución y reducción de garantías, y ejecución de la hipoteca, respectivamente.

11.4 PRENDA INDUSTRIAL

11.4.1 EL COMPRADOR otorga PRIMERA PRENDA PREFERENCIAL sin desplazamiento sobre los bienes muebles objeto de venta, por el equivalente al 125% como mínimo, del saldo financiado no respaldado con la carta fianza e hipoteca sobre bienes propios, en favor de COFIDE. Esta garantía se extiende a todas las partes integrantes del bien, sus accesorios, importe de las indemnizaciones de los seguros, y en general, a todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde, sin reserva ni limitación alguna.

11.4.2 A la fecha de firma del presente contrato, EL COMPRADOR indicará el lugar en el cual se efectivizará la prenda industrial. La prenda que se constituye es sin desplazamiento, quedando los bienes en poder y custodia de EL COMPRADOR para lo cual se designa como depositario al señor _____. COFIDE podrá inspeccionar en cualquier momento los bienes dados en prenda durante la vigencia de la garantía, constatar su estado y conservación de los mismos.

- 11.4.3** Si por razón de pérdida, deterioro, antigüedad, falta de conservación, deficiencia de fabricación, pérdida de valor comercial, hecho fortuito u otras de efecto similar, desmejorase o disminuyese el valor de la prenda, EL COMPRADOR se obliga a sustituir y/o mejorar la garantía a entera satisfacción de COFIDE, en un plazo de 30 días naturales de que se le haya requerido la sustitución o mejora, pudiendo COFIDE otorgar un plazo mayor por motivos debidamente justificados por EL COMPRADOR. En caso contrario, se considerará incumplimiento por parte de EL COMPRADOR.

De otro lado, la garantía prendaria podrá ser sustituida después de 01 año de haberse suscrito el contrato, por otra u otras garantías prendarias de las mismas características y bajo los mismos términos y condiciones, previa autorización de COFIDE.

La reducción de la garantía prendaria se efectuará en función a la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento, con mantener su valor con los mismo parámetros que fueron utilizados para la constitución de la garantía prendaria inicial. La reducción de las garantías será aprobada por COFIDE.

- 11.4.4** EL COMPRADOR deberá asegurar los bienes prendados, en una compañía de seguros cuya designación sea aprobada por COFIDE y la póliza correspondiente debe contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía según lo dispuesto en el contrato, y deberán cubrir valores que impidan la aplicación de las reglas de infraseguro por parte de las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura. La póliza será endosada en favor de COFIDE.

Si EL COMPRADOR y/o los propietarios, no asegurasen los bienes o no endosasen las pólizas en favor de COFIDE dentro de los diez días hábiles posteriores a la fecha de cierre, COFIDE procederá a la contratación del seguro por cuenta de EL COMPRADOR. A estos efectos, COFIDE podrá proceder a la ejecución de la carta fianza y hacerse pago del gasto realizado.

- 11.4.5** De conformidad con lo establecido en el artículo 1069 del Código Civil, las partes conviene expresamente que el procedimiento para ejecutar la prenda otorgada por EL COMPRADOR, a que se refiere el numeral 11.4 de la cláusula décimo primera del presente contrato es el siguiente:

EL VENDEDOR y/o COFIDE convocará a remate del bien prendado mediante la publicación de un aviso en el Diario Oficial El Peruano y en un diario de mayor circulación de la ciudad en donde se encuentre el bien o en donde se celebra el presente contrato, en el mismo que deberá consignarse el bien en venta, el precio base y las condiciones para participar en ella, así como el lugar, fecha y hora que la venta se llevará a cabo. Dicha convocatoria deberá efectuarse diez (10) días calendarios previos a la fecha fijada para el remate.

La venta se hará a través de un remate al mejor postor entre aquellos participantes que presenten sus respectivas ofertas por encima del precio base fijado.

De no haber postores, EL VENDEDOR o quien este designe, procederá dentro de los cinco días útiles siguientes a ejecutar una nueva convocatoria, conforme a lo establecido en los párrafos precedentes, para un nuevo remate, reduciéndose el precio base en una quinta parte (nuevo precio base 4/5 partes del original), y así sucesivamente hasta que se venda el bien.

DECIMA SEGUNDA: CARGAS Y GRAVAMENES

EL VENDEDOR declara que a la firma del presente contrato los activos materia de venta a EL COMPRADOR, señalados en el Anexo "A" de este contrato, se encuentran libres de toda carga, gravamen, medida judicial, extrajudicial o cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio, obligándose en todo caso al saneamiento por evicción.

DECIMA TERCERA: CLAUSULA DE PREPAGO

EL COMPRADOR podrá efectuar prepagos parciales o totales del saldo del precio financiado, en cuyo caso EL COMPRADOR estará facultado para solicitar la liberación de las garantías otorgadas, en forma proporcional a los prepagos realizados.

Esta estipulación no comprende la garantía establecida en la subcláusula 10.7 del presente contrato, la misma que no será liberada en tanto estén pendientes de cumplimiento las obligaciones relativas a la ejecución del Compromiso de Inversión, a que hace referencia la cláusula décima del mismo.

DECIMA CUARTA: DECLARACIONES Y GARANTIAS DE EL COMPRADOR

EL COMPRADOR reconoce que EL VENDEDOR está celebrando el presente contrato, dando como válidas las declaraciones y garantías que se señalan a continuación:

- 14.1. Que EL COMPRADOR es una persona jurídica legalmente constituida y válidamente existente.
- 14.2. Que son válidos y vigentes todos los documentos presentados por EL COMPRADOR en el acto de la Subasta Pública a que se refiere la cláusula primera.
- 14.3. Que EL COMPRADOR está legalmente autorizado a suscribir el presente contrato, constituir las garantías y formalizar la escritura pública que este origine, para lo cual EL COMPRADOR declara haber recibido las autorizaciones requeridas por sus estatutos sociales y/o por los dispositivos legales vigentes, declarando que su representante legal está debidamente autorizado.
- 14.4. Que EL COMPRADOR declara que la suscripción del presente contrato, así como la ejecución del mismo y sus obligaciones y el cumplimiento de los términos y condiciones previstas en este no contravienen disposiciones legales, judiciales, administrativas, laudos arbitrales o de cualquier otra naturaleza, ni crean incumplimiento alguno a los estatutos sociales de EL COMPRADOR.
- 14.5. Que conforme a la cláusula tercera, numeral 3.2, EL COMPRADOR no podrá reclamar responsabilidad a EL VENDEDOR, CEPRI TIERRAS, FOPRI, COPRI, así como a los asesores o funcionarios de estas entidades por la decisión de compra adoptada, la que se basó en su propia investigación y evaluación de compra, de la cual se hace íntegramente responsable. Esta declaración importa la aceptación de los bienes que conforman el Anexo "A" en las condiciones y el estado en que se encuentran y la existencia de una lista de activos principales y una de activos secundarios, siendo esta última de carácter referencial.
- 14.6. EL COMPRADOR declara que EL VENDEDOR actuó de buena fe, entregándole la información a su alcance sobre los activos de la empresa, lo cual no significa que EL VENDEDOR sea responsable o garantice la veracidad, exactitud o vigencia de dicha información y documentación.
- 14.7. EL COMPRADOR reconoce que no ha basado su decisión de participar en la Subasta Pública y adquirir los bienes materia de esta venta en ningún pedido o sugerencia de EL VENDEDOR, CEPRI TIERRAS, COPRI, FOPRI, asesores o funcionarios del CEPRI TIERRAS o del Estado Peruano.
- 14.8. EL COMPRADOR asume plena responsabilidad por las declaraciones y garantías que emite en este contrato, obligándose al pago de la indemnización de daños y perjuicios que resulte procedente derivada de la inexactitud o falta de veracidad de tales declaraciones y garantías.
- 14.9. EL COMPRADOR deberá velar por la inscripción de las garantías hipotecarias y se obliga a efectuar los actos que sean necesarios para su inscripción, asumiendo los costos que ello demande en favor de EL VENDEDOR, debiendo entregar al mismo el Testimonio de la escritura pública.
- 14.10. EL COMPRADOR se compromete a coordinar y decidir con la empresa TOMANOR las condiciones de devolución o de adquisición de la "Llenadora aséptica de pasta de tomate" de acero inoxidable marca Scholle, de dos cabezales de llenado, de propiedad de la empresa TOMANOR, y que no forma parte de los activos materia de venta.

DECIMA QUINTA: DECLARACIONES Y GARANTIAS DE EL VENDEDOR

- 15.1. Que los activos materia de la venta son de propiedad de EL VENDEDOR y de su libre disponibilidad.
- 15.2. Que EL VENDEDOR asume los tributos nacionales, regionales, municipales y cualesquiera otro que se hubieren generado por los activos materia de venta hasta el día anterior a la fecha de firma del presente contrato, siendo de responsabilidad de EL COMPRADOR los que se generen a partir de la fecha de firma de este contrato y en virtud a la compra venta que por el presente contrato se formaliza, salvo lo dispuesto en el numeral 16.1 de este contrato.
- 15.3. Que no existe en relación a los activos que se transfieren a EL COMPRADOR acciones, litigios sean de índole arbitral, judicial, administrativo que prohíban su transferencia, o que impidan la celebración de este contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este.

- 15.4. EL VENDEDOR declara que ha sido facultado para la firma de este contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones derivadas de este, no requiriendo autorización adicional alguna y que el acto de transferencia que ejecuta no contraviene disposición legal alguna.
- 15.5. EL VENDEDOR declara que no ha otorgado opciones, derechos o preferencias a persona alguna sobre los activos materia de esta venta.

DECIMA SEXTA: OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- 16.1. EL VENDEDOR se obliga a pagar el impuesto predial por el inmueble que se transfiere por todo el ejercicio 1998.
- 16.2. EL COMPRADOR asume la obligación como contribuyente del impuesto predial a partir del primero de enero de 1999.
- 16.3. EL VENDEDOR y EL COMPRADOR asumen la responsabilidad de comunicar al Municipio respectivo la transferencia del inmueble materia de este contrato.
- 16.4. El pago del Impuesto de Alcabala es de cargo de EL COMPRADOR. Este deberá efectuarlo en un plazo no mayor de treinta días naturales.

DECIMA SETIMA: DE LA FORMALIDAD DEL CONTRATO

Este contrato deberá ser elevado por el comprador a escritura pública. Los derechos notariales y registrales serán de cuenta de EL COMPRADOR y este entregará un Testimonio con la correspondiente inscripción dentro de los 30 días hábiles de efectuada.

DECIMA SETIMA: INCUMPLIMIENTO

- 18.1. Se entenderá como incumplimiento el que EL COMPRADOR no efectúe en los plazos previstos en la cláusula sétima de este contrato la recepción de los activos materia de compra por este contrato y/o no firme las actas notariales de entrega pertinentes. En este caso EL VENDEDOR, siempre que hubiere recibido el pago, a su elección, procederá a hacer entrega de los mismos ante el Juez Especializado en lo Civil de Turno en Trujillo, transfiriendo el riesgo de los bienes muebles conforme a lo previsto en el numeral 7.4 del presente contrato o actuar según lo previsto en el numeral 18.3.
- 18.2. 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.
- 18.3. Se considera incumplimiento de EL COMPRADOR el no pago de una o más cuotas consecutivas o alternas a decisión de EL VENDEDOR y/o COFIDE, la no constitución de garantías, la no recepción de los bienes y el no cumplimiento de cualquier obligación derivada del presente contrato.
- 18.4. En caso EL COMPRADOR deje de pagar una cuota correspondiente al saldo pendiente de pago, COFIDE procederá a la ejecución de la carta fianza. Igualmente, en los demás casos de incumplimiento de obligaciones contractuales, se procederá en principio a la ejecución de la carta fianza. En caso de producirse nuevos incumplimientos, ya sea de pago de alguna cuota u otra obligación, y por alguna de las causales indicadas en el presente numeral se hubiere ejecutado la carta fianza y la misma no haya sido sustituida, COFIDE procederá a dar vencidos los plazos y solicitar la ejecución de las garantías reales.

DECIMA NOVENA: PRELACION

Las partes contratantes acuerdan que en caso de surgir alguna duda sobre la prevalencia de alguna condición, estipulación o disposición contenida en los diferentes documentos que forman parte de este contrato, se observará la siguiente prelación:

- El presente contrato
- La Oferta Económica de EL COMPRADOR
- Las circulares que forman parte de las Bases de la Subasta
- Las Bases de la Subasta Pública

VIGESIMA: INVALIDEZ PARCIAL

En caso que alguna estipulación o pacto del presente contrato sea considerado inválido o no exigible por cualquier laudo arbitral emitido conforme al presente contrato, dicha decisión no afectará la validez de las demás disposiciones del mismo.

VIGESIMA PRIMERA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

- 21.1.** Las partes señalan como sus domicilios los consignados en la introducción del presente contrato. Cualquier comunicación o notificación deberá ser cursada a dichos domicilios por escrito, con cargo de recepción.
- 21.2.** En caso de cambio de domicilio, para su efecto o validez legal deberá comunicarse a la otra parte, con cargo de recepción y a la brevedad posible. En tanto no recepcione la otra parte la citada comunicación se entenderán válidamente efectuadas las comunicaciones remitidas al anterior domicilio y surtirán todos sus efectos legales.

VIGESIMA SEGUNDA: ARBITRAJE

- 22.1.** Las partes contratantes acuerdan que en caso de cualquier desacuerdo, litigio, controversia, reclamación o diferencia que no pueda ser conciliada entre las partes relativa a la interpretación, ejecución, cumplimiento o validez del contrato será resuelta por arbitraje de derecho de acuerdo a las normas de la Ley Nro. 26572, o las normas que la sustituyan o modifiquen.
- 22.2.** La parte que considere irreconciliable la diferencia solicitará a la otra la celebración del arbitraje cursándole una comunicación por escrito para tal efecto.
- 22.3.** Cada parte designará un árbitro y entre estos últimos, de común acuerdo, se designará al tercer árbitro, quien presidirá el Tribunal Arbitral. Si alguna de las partes no designa su árbitro dentro del plazo legal establecido por el artículo 21 de la Ley Nro. 26572 la designación será hecha por el juez especializado en lo civil de Lima, que estuviere de turno.
- 22.4.** Si los árbitros designados no se pusieran de acuerdo sobre el tercer árbitro, la designación del tercer árbitro será hecha, a petición de cualquiera de las partes, por la Cámara de Comercio de Lima.
- 22.5.** El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima y el fallo deberá emitirse dentro de los cincuenta días siguientes de la instalación del Tribunal Arbitral.
- 22.6.** El fallo arbitral o laudo será definitivo y obligatorio para las partes y no procederá recurso de apelación. Sólo podrá interponerse recurso de anulación conforme a lo previsto en el artículo 61 de la Ley Nro. 26572, renunciando desde ya las partes al fuero de su domicilio.
- 22.7.** Para la interposición de la anulación del fallo arbitral la parte que lo interpone deberá haber depositado en una entidad bancaria local la suma de U\$ 100,000, cien mil Dólares de los Estados Unidos de América en favor de la otra parte, suma que le será devuelta, sin intereses, sólo en el caso que el recurso sea declarado fundado.
- 22.8.** El laudo que se emita podrá ser ejecutado por cualquiera de las partes ante los Tribunales de Lima.
- 22.9.** Todo lo relacionado con el arbitraje que se acuerde y que no este expresamente estipulado en estos se regirá por la Ley Nro. 26572, ó la norma que lo sustituya.

VIGESIMA TERCERA: LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE

El presente contrato se regirá por la Legislación Peruana. En todo lo no previsto en este contrato, se aplicará el Decreto Legislativo Nro. 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, esta será resuelta por el Tribunal Arbitral a que se refiere la cláusula vigésima.

Las partes contratantes suscriben el presente contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día del mes de de mil novecientos noventa y ocho.

Agregue Ud. Señor Notario las cláusulas de ley, haga los insertos correspondientes, eleve a escritura pública y pase los partes correspondientes al Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de

EL VENDEDOR**EL COMPRADOR**

ANEXO K

RELACION DE BANCOS

BANCOS NACIONALES

BANCO CITIBANK
 BANCO CONTINENTAL
 BANCO DE CREDITO DEL PERU
 BANCO DE LIMA
 BANCO DEL NUEVO MUNDO
 BANCO DEL TRABAJO
 BANCO EXTERIOR DE LOS ANDES Y ESPAÑA (EXTEBANDES)
 BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS (BIF)
 BANCO INTERNACIONAL DEL PERU (INTERBANK)
 BANCO REGIONAL DEL NORTE (NORBANK)
 BANCO SANTANDER
 BANCO SUDAMERICANO
 BANCOSUR
 BANCO WIESE LTDO.
 ORION CORPORACION DE CREDITO BANCO
 SOLUCION FINANCIERA DE CREDITO DEL PERU

BANCOS EXTRANJEROS

- | | | |
|-----|---|----------|
| 1. | Bankgesellschaft Berlin | Alemania |
| 2. | Bayerische Hypotheken und Wechsel Bank Aktiengesellschaft (Hypo Bank) | Alemania |
| 3. | Bayerische Landesbank Girozentrale | Alemania |
| 4. | Bayerische Verensbank Aktiengesellschaft | Alemania |
| 5. | BHF-Bank Aktiengesellschaft | Alemania |
| 6. | Bremer Landesbank Kreditanstalt Oldenburg | Alemania |
| 7. | Commerzbank Aktiengesellschaft | Alemania |
| 8. | Deutsche Bank Aktiengesellschaft | Alemania |
| 9. | Deutsche Pfandbrief und Hypothekenbank Aktiengesellschaft | Alemania |
| 10. | Deutsche Siedlungs und Landensrentenbank | Alemania |
| 11. | DG Bank Deutsche Genoessenchaftsbank | Alemania |
| 12. | Dresdner Bank Aktiengesellschaft* Dresdner Bank Latenamerica Aktiengesellschaft | Alemania |
| 13. | Landesbank Berlin Grozentrale | Alemania |
| 14. | Landesbank Hessen Thüringen Girozentrale (Helaba) | Alemania |
| 15. | Landesbank Rheinland Pfalz Girozentrale | Alemania |
| 16. | Landesbank Schleswig Holstein Girozentrale | Alemania |
| 17. | Landesgirokasse | Alemania |
| 18. | Landeskreditbank Baden Württemberg | Alemania |
| 19. | Landeswirtschaftliche Rentenbank | Alemania |
| 20. | Nordeutsche Landesbank Girozentrale | Alemania |
| 21. | SGZ Bank | Alemania |
| 22. | Südwestdeutsche Landesbank Girozentrale (Westlb) Banque Europeenne Pour L' Amerique Latine | Alemania |
| 23. | Westdeutsche Landesbank Girozentrale (Westlb) | Alemania |

| | | |
|----|--|-----------|
| | Banque Europeenne Pour L'Amérique Latine* | |
| 24 | Advance Bank Australia Limited | Australia |
| 25 | Australia and New Zealand Banking Group Limited | Australia |
| 26 | Bankers Trust Australia Limited | Australia |
| 27 | Citibank Limited | Australia |
| 28 | Commonwealth Bank of Australia | Australia |
| 29 | National Australia Bank Limited | Australia |
| 30 | St- George Bank Limited | Australia |
| 31 | Westpac Banking Corporation | Australia |
| 32 | Bank Austria Aktiengesellschaft | Austria |
| 33 | Creditanstalt-Bankverein | Austria |
| 34 | Girocredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen | Austria |
| 35 | Aslk-Cger Bank | Bélgica |
| 36 | Bacob Bank Société en Commandite | Bélgica |
| 37 | Bank Brussels Lambert | Bélgica |
| 38 | Cera Bank | Bélgica |
| 39 | Crédit Communal de Belgique Société Anonyme | Bélgica |
| 40 | Generale Bank | Bélgica |
| 41 | Kredietbank Naamloze Vennootschap | Bélgica |
| 42 | Bank of Montreal | Canadá |
| 43 | Canadian Imperial Bank of Commerce | Canadá |
| 44 | National Bank of Canada | Canadá |
| 45 | Royal Bank of Canada | Canadá |
| 46 | The Bank of Nova Scotia | Canadá |
| 47 | The Toronto-Dominion Bank | Canadá |
| 48 | Den Danske Bank Aktieselskab | Dinamarca |
| 49 | Unibank Aktieselskab | Dinamarca |
| 50 | American Express Centurion Bank | EE.UU |
| 51 | American National Bank and Trust Company of Chicago | EE.UU |
| 52 | Bank of America Illinois | EE.UU |
| 53 | Bank of America National Trust & Savings Assoc. | EE.UU |
| 54 | Bank of America NW | EE.UU |
| 55 | Bank of America Texas National Association | EE.UU |
| 56 | Bank of Boston | EE.UU |
| 57 | Bank of Hawaii | EE.UU |
| 58 | Bank One, Arizona National Association | EE.UU |
| 59 | Bank One, Columbus National Association | EE.UU |
| 60 | Bank One, Indianapolis National Association | EE.UU |
| 61 | Bank One, Texas National Association | EE.UU |
| 62 | Bankers Trust Company | EE.UU |
| 63 | Barnett Bank National Association | EE.UU |
| 64 | Boatmens First National Bank of Kansas City | EE.UU |
| 65 | Citibank National Association | EE.UU |
| 66 | Citibank (Nevada) National Association | EE.UU |
| 67 | Citibank (South Dakota) National Association | EE.UU |
| 68 | Comerica Bank | EE.UU |
| 69 | Corestates Bank National Association | EE.UU |
| 70 | Crestar Bank | EE.UU |
| 71 | European American Bank (EAB) | EE.UU |
| 72 | FCC National Bank | EE.UU |

Bases COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO

CEPRI TIERRAS

| | | |
|-----|---|--------|
| 73 | Fifth Third Bank | EE.UU |
| 74 | First Bank National Association | EE.UU |
| 75 | First Tennessee Bank National Assoc, Memphis | EE.UU |
| 76 | First Union National Bank of Florida | EE.UU |
| 77 | First Union National Bank of Georgia | EE.UU |
| 78 | First Union National Bank of North Carolina | EE.UU |
| 79 | First Union National Bank of Virginia | EE.UU |
| 80 | Fleet Bank of Maine | EE.UU |
| 81 | Fleet National Bank | EE.UU |
| 82 | Greenwood Trust Company | EE.UU |
| 83 | Harris Trust and Savings Bank | EE.UU |
| 84 | Huntington National Bank | EE.UU |
| 85 | Key bank of New York | EE.UU |
| 86 | Keybank National Association | EE.UU |
| 87 | Marine Midland Bank | EE.UU |
| 88 | Mbna America Bank National Association | EE.UU |
| 89 | Mellon Bank National Association | EE.UU |
| 90 | Michigan National Bank | EE.UU |
| 91 | Midlantic National Bank | EE.UU |
| 92 | Morgan Guaranty Trust Company of New York | EE.UU |
| 93 | National City Bank | EE.UU |
| 94 | Nationsbank National Association | EE.UU |
| 95 | Nationsbank National Association (South) | EE.UU |
| 96 | Nationsbank of Texas National Association | EE.UU |
| 97 | Nbd National Association | EE.UU |
| 98 | Norwest Bank Minnesota National Association | EE.UU |
| 99 | Pnc Bank National Association | EE.UU |
| 100 | Republica National Bank of New York | EE.UU |
| 101 | Southtrust Bank of Alabama National Association | EE.UU |
| 102 | State Street Bank and Trust Company | EE.UU |
| 103 | Suntrust Bank Atlanta | EE.UU |
| 104 | Texas Commerce Bank National Association | EE.UU |
| 105 | The Bank of New York | EE.UU |
| 106 | The Boatmens National Bank of St. Louis | EE.UU |
| 107 | The Chase Manhattan Bank National Association | EE.UU |
| 108 | The First National Bank of Chicago | EE.UU |
| 109 | The Northern Trust Company | EE.UU |
| 110 | Union Bank of California National Association | EE.UU |
| 111 | Unigted States National Bank of Oregon | EE.UU |
| 112 | U.S.Bank of Washington National Association | EE.UU |
| 113 | Wachovia Bank of Georgia National Association | EE.UU |
| 114 | Wachovia Bank of North Carolina National Assoc. | EE.UU |
| 115 | Wells Fargo Bank National Association | EE.UU |
| 116 | Banco Bilbao Vizcaya | España |
| 117 | Banco Central Hispano | España |
| 118 | Banco de Sabadell | España |
| 119 | Banco Español de Crédito Sociedad Anónima | España |
| 120 | Banco Exterior de España Sociedad Anónima | España |
| 121 | Banco Hipotecario de España | España |
| 122 | Banco Popular Español | España |
| 123 | Banco Santander | España |
| 124 | Bankinter Sociedad Anónima | España |

| | | |
|-----|---|----------------------------|
| 125 | Caja de Madrid | España |
| 126 | Corporación Bancaria de España (Argentaria) | España |
| 127 | Merita Bank Limited | Finlandia |
| 128 | Osuuspankkien Keskuspankki Oy (Okobank) | Finlandia |
| 129 | Postipankki Group | Finlandia |
| 130 | Banque Indosuez | Francia |
| 131 | Banque Nationale de Paris Société Anonyme | Francia |
| 132 | Banque Paribas | Francia |
| 133 | Caisse Centrale des Banques Populaires | Francia |
| 134 | Caisse Des Dépôts et Consignations | Francia |
| 135 | Caisse Nationale de Crédit Agricole | Francia |
| 136 | Compagnie Bancaire | Francia |
| 137 | Crédit Agricole D'ile-de-France | Francia |
| 138 | Crédit Agricole Du Nord-Est | Francia |
| 139 | Crédit Commercial de France Société Anonyme | Francia |
| 140 | Crédit Local de France | Francia |
| 141 | Société Générale | Francia |
| 142 | Union Européenne de Cic | Francia |
| 143 | Abnamro Bank Naamloze Vennootschap | Holanda |
| 144 | Bank Nederlandse Gemeenten Naamloze Venotschap | Holanda |
| 145 | Cooperatieve Centrale Raffeisen-Boerenlenbank Buitengewone Annsprakellacheid (Rabobank Netherland) | Holanda |
| 146 | De Nationale Investeringsbank Naamloze Vennootschap | Holanda |
| 147 | Ing Bank Naamloze Vennootschap | Holanda |
| 148 | Nederlandse Waterschapsbank Naamloze Vennootschap | Holanda |
| 149 | The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation Limited | Hong Kong |
| 150 | AIB Group | Irlanda |
| 151 | Bank of Ireland | Irlanda |
| 152 | Banca Carige Società Per Azioni Banca Cassa di Risparmio di Torino Società per Azioni Banca Commerciale Italiana Società Per Azioni Banca Commerciale Italiana (Suisse)* Banca Commerciale Italiana (France) Societe Anonyme* Banque Sudameris* | Italia Italia Italia |
| 155 | Banca di Roma | Italia |
| | Banca Monte dei Paschi di Siena Società pere Azioni | Italia |
| 157 | Banca Nazionale del Lavord Società per Azioni | Italia |
| 158 | Banca Popolare Dell'Emilia Romagna | Italia |
| 159 | Banca Popolare Di Milano Société Cooperativé á Responsabilité Limitée | Italia |
| 160 | Banco Ambrosiano Veneto Società per Azioni | Italia |
| 161 | Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde Società per Azioni (Cariplo) | Italia |
| 162 | Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Società Per Azioni | Italia |
| | Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Bellino e Ancona | |

| | | |
|-----|--|-------------|
| | Banca Societa per Azioni | Italia |
| 164 | Cassa di Risparmio di Bologna Societa per Azioni | Italia |
| 165 | Credito Italiano Societa per Azioni | Italia |
| 166 | Istituto Bancario San Paolo di Torino Societa per Azioni | Italia |
| 167 | Istituto Mobiliare Italiano Societa per Azioni | Italia |
| 168 | Rolo Banca 1473 Societa per Azioni | Italia |
| 169 | The Bank of Tokyo-Mitsubishi Limited | Japón |
| 170 | The Dai-Ichi Kangyo Bank Limited | Japón |
| 171 | The Fuji Bank Limited | Japón |
| 172 | The Gunma Bank Limited | Japón |
| 173 | The Industrial Bank of Japan Limited | Japón |
| 174 | The Joyd Bank Limited | Japón |
| 175 | The Norinchukin Bank | Japón |
| 176 | The Sanwa Bank Limited | Japón |
| 177 | The Shizuoka Bank Limited | Japón |
| 178 | The Sumitomo Bank Limited | Japón |
| 179 | Industrial Bank of Korea | Korea |
| 180 | The Korea Development Bank | Korea |
| 181 | Banque et Caisse D'epargne de L'tat Luxembourg | Luxemburgo |
| 182 | Banque Generale du Luxembourg Societe Anonyme | Luxemburgo |
| 183 | Banque Internationale á Luxembourg Societe Anonyme | Luxemburgo |
| 184 | Commerzbank International Societe Anonyme | Luxemburgo |
| 185 | Malayan Banking Berhad | Malasia |
| 186 | Christiani a Bank og Kreditkasse | Noruega |
| 187 | Den Norske Bank Aksjeselskap | Noruega |
| 188 | Union Bank of Norway (Sparebanken Nor) | Noruega |
| 189 | Banco Espirito Santo e Comercial de Lisboa S.A., | Portugal |
| 190 | Abbey National Bank Public Limited Company | Reino Unido |
| 191 | Bank of Scotland | Reino Unido |
| 192 | Barclays Bank Public Limite Company | Reino Unido |
| 193 | Citibank International Public Limited Company | Reino Unido |
| 194 | Lloyds Bank Public Limited Company | Reino Unido |
| 195 | Midland Bank Public Limited Company | Reino Unido |
| 196 | National Westminster Bank Public Limited Company | Reino Unido |
| 197 | Standard Chartered Bank | Reino Unido |
| 198 | The Royalk Bank of Scotland Public Limited Comp. | Reino Unido |
| 199 | Nordbanken Aktiebolag (publ) | Suecia |
| 200 | Skandinaviska Enskilda Banken Aktiebolag (publ) | Suecia |
| 201 | Svenska Handelsbanken Aktiebolag (publ) | Suecia |
| 202 | Credit Suisse | Suiza |
| 203 | Credit Suisse First Boston | Suiza |
| 204 | Swiss Bank Corporation | Suiza |
| | Swiss Bank Corporation (Overseas)* | |
| 205 | Union Bank of Switzerland | Suiza |
| 206 | Bank of Taiwan | Taiwan |

(*) Subsidiarias (bancos comerciales) con más de 2/3 de participación directa.

Relación de organismos multinacionales Latinoamericanos

| | | |
|---|--|----------|
| 1 | Fondo Latinoamericano de Reservas (FLAR) | Colombia |
| 2 | Banco Latinoamericano de | Panamá |

-
- 3 Exportaciones Sociedad Anónima (Bladex)
Corporación Andina de Fomento (CAF) Venezuela

Para los efectos de la presente Subasta Pública, los postores que deseen presentar fianzas emitidos por bancos que no se encuentren en la relación arriba mencionada, deberán solicitar por escrito su inclusión al CEPRI TIERRAS con cinco días naturales de anticipación a la recepción de los sobres No. 1 y 2. La respuesta a dicha solicitud será comunicada a todos los postores.

ANEXO L**MODELO DE CARTA FIANZA DE GARANTIA DE PAGO DEL SALDO DEL PRECIO**

Lima, __ de _____ 1998

Señores

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE

Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y la Corporación Financiera de Desarrollo -COFIDE como fiadores solidarios de (nombre de EL ADJUDICATARIO), con la finalidad de garantizar el pago de las cuotas correspondientes al saldo del precio, así como todas y cada una de las obligaciones contenidas en el contrato de compra venta de los activos del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO celebrado en la ciudad de Lima el ... de de 1998.

La fianza otorgada en el presente instrumento es de carácter solidario, irrevocable, incondicionada, de realización automática y sin beneficio de excusión, extendiéndose hasta la cantidad de US\$...... (..... y ./100 Dólares Americanos), equivalentes, alpor ciento (...%) del saldo de precio de compra de los Activos adquiridos.

La presente fianza tendrá un plazo de vigencia de un (1) año computado desde el de de 1998, esto es hasta el ... de de 199... Sin embargo, quince días antes del vencimiento de dicho plazo, deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones señalados. Por otro lado, al momento de producirse la renovación de la fianza, se hará una reducción proporcional de su monto en función a la reducción del saldo pendiente de pago producido como consecuencia del pago de las correspondientes cuotas semestrales. Se deja expresa constancia de que el monto de las futuras fianzas será siempre el% del saldo pendiente de pago, el cual incluye los intereses devengados hasta el momento de la renovación. En el momento que el saldo pendiente de pago sea menor al 10% del saldo total financiado, la carta fianza se emitirá por el saldo adeudado.

Para que esta fianza sea exigible, bastará que el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y/o COFIDE y/o el Banco....., nos envíe antes del vencimiento del plazo señalado en el artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual manifieste simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones garantizadas por esta fianza.

De producirse la notificación a que se refiere el párrafo anterior, cumpliremos con la obligación a nuestro cargo dentro del plazo máximo de 24 horas computados desde la recepción de la respectiva comunicación. En su defecto, nos comprometemos a abonar sobre el monto de la presente, un interés moratorio equivalente a la tasa LIBOR más un spread del 2% (dos por ciento). La tasa LIBOR vigente aplicable, será la establecida por el monitor REUTERS recibido en Lima a las 11:00 horas de cada día de retraso. La tasa señalada, se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de las demás responsabilidades que nuestra demora pueda ocasionar.

Sin otro particular nos reiteramos de ustedes.

Atentamente,

BANCO FIADOR

ANEXO M

MODELO DE CONTRATO DE SUPERVISION DEL VENDEDOR CON COFIDE

ANEXO N
MODELO DE CARTA FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL
COMPROMISO DE INVERSIÓN

Lima, ----- de -----

Señores
Dirección Ejecutiva FOPRI y/o
[Supervisor de Inversión]
Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o el [Supervisor de Inversión], como fiadores solidarios en nombre de (nombre del COMPRADOR), con la finalidad de garantizar la validez, vigencia y el cumplimiento del monto total del Compromiso de Inversión, referido en la Cláusula _____ del Contrato de Compraventa del COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO, celebrado en la ciudad de Lima el ---- de ----- de 1998.

La fianza otorgada en el presente instrumento es de carácter solidario, irrevocable, sin beneficio de excusión, incondicionada y es de realización automática extendiéndose hasta la cantidad de USS _____ (_____ Dólares Americanos).

La presente fianza tendrá un plazo de vigencia de 1 año computados desde el ---- de ---- de 199---- más quince días adicionales, esto es hasta el ----- de ----- de 199 ---. Sin embargo, al vencimiento de dicho plazo, deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, por uno o dos años adicionales, según lo solicite por los mismos términos y condiciones señalados, incluyendo también el plazo de 15 días adicionales al período de vigencia de la fianza.

Por otro lado, se hará una reducción proporcional del monto de esta Fianza en función a la reducción del Compromiso de Inversión en cada caso que nuestra entidad bancaria reciba las instrucciones escritas correspondientes de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o el [Supervisor de Inversión] como consecuencia de haberse acreditado el cumplimiento de la cuota anual o tramo del Compromiso de Inversión, según se establece en la Cláusula _____ contenida en el Contrato de Compraventa antes mencionado.

Para que esta fianza sea exigible, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o el [Supervisor de Inversión] nos envíe antes del vencimiento del plazo señalado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual manifieste simplemente que nuestro fiado no ha incumplido con las obligaciones garantizadas por esta fianza.

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

Sin otro particular nos reiteramos de ustedes,

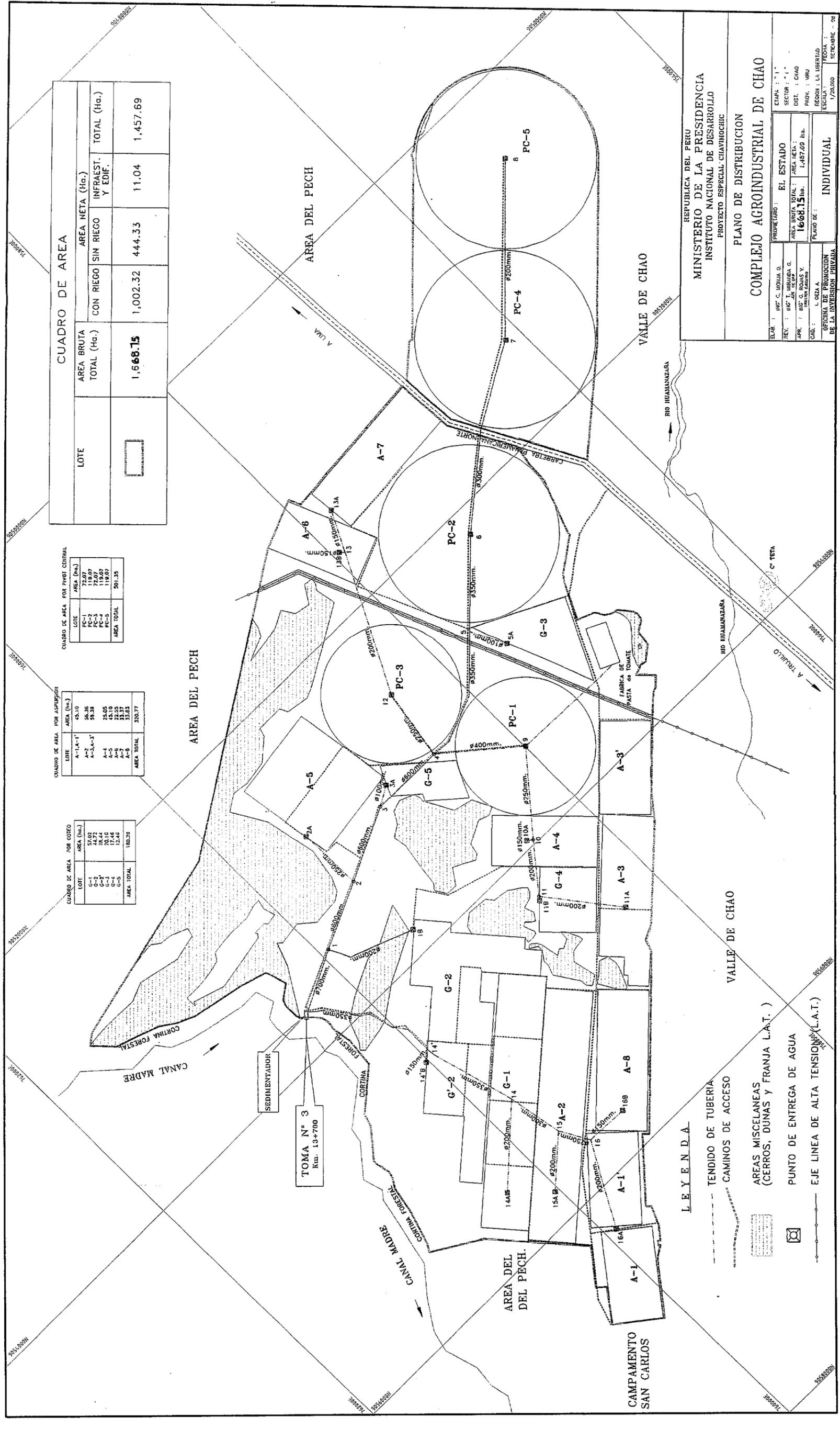
Atentamente,
BANCO FIADOR

ANEXO Ñ

RUBROS DE INVERSION ACREDITABLE

Se considerará Inversiones Acreditables para efectos del cumplimiento del Compromiso de Inversión lo siguiente:

- Construcción de infraestructura menor de riego como sedimentador y cámara de carga, incluyendo tubería de conducción y tubería de distribución).
- Maquinaria y Equipo para sistemas de riego presurizado (goteo, aspersión, microaspersión)
- Desarrollo físico de las tierras (nivelación, despiedre, subsolado, incorporación de materia orgánica).
- Maquinaria y Equipo destinados a la modernización de la planta y obras civiles, en un monto equivalente hasta el 20% del Compromiso de Inversión.



CUADRO DE AREA

| LOTE | AREA BRUTA TOTAL (Ha.) | AREA META (Ha.) | |
|------|------------------------|---------------------|-------------------|
| | | CON RIEGO SIN RIEGO | INFRAEST. Y EDIF. |
| | 1,668.15 | 1,002.32 | 444.33 |
| | | | 11.04 |
| | | | 1,457.69 |

CUADRO DE AREA POR PIVOT CENTRAL

| LOTE | AREA (Ha.) |
|------------|------------|
| PC-1 | 72.07 |
| PC-2 | 119.07 |
| PC-3 | 119.07 |
| PC-4 | 119.07 |
| PC-5 | 119.07 |
| AREA TOTAL | 501.35 |

CUADRO DE AREA POR ASPERSOR

| LOTE | AREA (Ha.) |
|------------|------------|
| A-1A-1 | 45.10 |
| A-2 | 56.36 |
| A-3A-3 | 58.38 |
| A-4 | 55.05 |
| A-5 | 45.10 |
| A-6 | 22.55 |
| A-7 | 33.83 |
| AREA TOTAL | 350.77 |

CUADRO DE AREA POR CODEO

| LOTE | AREA (Ha.) |
|------------|------------|
| G-1 | 57.02 |
| G-2 | 38.44 |
| G-3 | 70.10 |
| G-4 | 12.48 |
| G-5 | 180.28 |
| AREA TOTAL | 180.28 |

REPUBLICA DEL PERU
 MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA
 INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO
 PROYECTO ESPECIAL CHAVINICHIC
**PLANO DE DISTRIBUCION
 COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO**

PROPIETARIO: EL ESTADO
 SECTOR: "I"
 AREA BRUTA TOTAL: AREA META: 1,457.69 Ha.
 1,668.15 Ha.
 PLAN DE: INDIVIDUAL
 OFICINA DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA
 ESCALA: 1/20,000
 FECHA: SETIEMBRE - 09

LEYENDA

- TENDIDO DE TUBERIA
- CAMINOS DE ACCESO
- AREAS MISCELANEAS (CERROS, DUNAS Y FRANJA L.A.T.)
- PUNTO DE ENTREGA DE AGUA
- EJE LINEA DE ALTA TENSION (L.A.T.)