

REPUBLICA DEL PERU

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y Otros

CONTRATO DE COMPRA-VENTA

MODALIDAD PAGO AL CONTADO

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en seis (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE -ZAÑA, debidamente representado por su Director Ejecutivo Ing. Gerardo Santana con L.E. N° 16428219, conforme Resolución Suprema N° 032-99-PE, con domicilio para los efectos de este Contrato en Km. 33.5 Carretera Cajamarca, Campamento Gallito Ciego, Distrito de Yonán, Provincia de Contumazá, Departamento de Cajamarca; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** Alimentos Hidrobiológicos del Perú S.A., con RUC N° 28882416, debidamente representado por Luis Medina Abrego, con L.E. N° 09879460, conforme aparece de la Escritura Pública de otorgamiento de poderes de fecha 20 de octubre de 1998, otorgada por el Notario de Lima, doctor Luis Dannon Brender, e inscrita en la Partida 03020877 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio para los efectos de este Contrato en Los Castaños N° 398, distrito de San Isidro, Provincia de Lima y Departamento de Lima. Interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio Petro Perú - Piso 9, San Isidro - Lima, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo Sr. Juan Carlos Barcellos Milla, identificada con L.E. N° 10475476 en adelante FOPRI, en los términos y condiciones siguientes:



PRIMERO.- ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Setiembre de 1991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.
- 1.2 Según Ley 26440 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21.01.95 se precisó que los Proyectos Especiales, organismos y otros proyectos

bajo responsabilidad estatal se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada.

- 1.3 Mediante Resolución Suprema No. 485-96-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 16 de Diciembre de 1996, se constituyó el Comité Especial que llevara adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.
- 1.4 Mediante Resolución Suprema 467-97-PCM publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19 de Setiembre, se encargó al CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) conducir el Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Especial JEQUETEPEQUE-ZAÑA.
- 1.5 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de las Tierras del Proyecto Especial JEQUETEPEQUE-ZAÑA en adelante LAS BASES, EL COMPRADOR entregó una propuesta u oferta económica al CEPRI TIERRAS, de aquí en adelante denominado EL CEPRI, para la adquisición del bien inmueble a que se refiere la Cláusula Tercera de este Contrato. Dicha propuesta u Oferta Económica ha sido seleccionada como la oferta ganadora, a la que se ha adjudicado la Buena Pro, la misma que forma parte del presente Contrato como Anexo N° 1.

SEGUNDO.- SENTIDO E INTERPRETACION DE LOS TERMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE

- 2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han explicado su voluntad y contraído sus obligaciones.
- 2.3 Los títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.
- 2.4 Para el efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos en el siguiente orden:
 - 2.4.1 El presente Contrato, debidamente suscrito por **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** y sus Anexos.
 - 2.4.2 Las Circulares emitidas por EL CEPRI hasta la suscripción del Contrato.



2.4.3 Las Bases para la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA.

2.5 El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

TERCERO.- DEL OBJETO DE LA SUBASTA.

3.1 El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato es el denominado Predio La Vega que comprende el Lote N° 1, con área total de 1.4973 has, y el Lote N° 2 con un área total de 3.6033 has., y que corren inscritos en la Fichas 560-PR y 561-PR del Registro de la Propiedad Inmueble de Chepen, respectivamente. Ambos Lotes forman parte de un predio mayor denominado Predio Bocatoma Talambo Zaña que es una unidad inmobiliaria independiente de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña y que corre inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Chepen en la Ficha 457-PR, con un área total de 20.123 has.

El Predio La Vega, materia de la compra-venta tiene como linderos, medidas periméricas y coordenadas las siguiente:

LOTE N° 1

LINDEROS:

- **POR EL NORTE :** Con la U. C. N° 17269 y 17270, con áreas de la Bocatoma "Talambo – Zaña", de por medio , en una línea recta formada por la unión de los siguientes puntos :

VERTICE	COORDENADAS	
	N	E
1	9°192,258.119	684,409.404
2	9°192,276.782	684,479.788

En una longitud de 72.816 m.l.

- **POR EL SUR :** Adyacente a la infraestructura del Canal Talambo – Zaña, en su inicio, en la línea formada por la unión de los siguientes puntos :

VERTICE	COORDENADAS	
	N	E
5	9°192,153.273	684,497.111
6	9°192,127.277	684,473.384
7	9°192,118.558	684,434.933
8	9°192,121.682	684,403.804
9	9°192,147.858	684,348.133



en una longitud de 167.426 m.l.

- **POR EL ESTE:** A lo largo de la carretera de ingreso a la Bocatoma "Talambo – Zaña", en la línea formada por la unión de los siguientes puntos:

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
2	9'192,276.782	684,479.788
3	9'192,247.146	684,490.462
4	9'192,227.076	684,481.617
5	9'192,153.273	684,497.111

En una longitud de 128.845 m.l.

- **POR EL OESTE :** Con la U.C. N° 17271, en una línea formada por la unión de los siguientes puntos:

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
9	9'192,147.858	684,348.133
10	9'192,213.953	684,396.416
1	9'192,153.273	684,497.111

En una longitud de 127.888 m.l.

AREA TOTAL: 1.4973 Há

PERIMETRO TOTAL: 496.975 m.l.

LOTE N° 2

LINDEROS:

- **POR EL NORTE :** Con la U. C. N° 17267 y 17266 y áreas de terceros, con áreas eriazas de por medio, en la línea formada por la unión de los siguientes puntos:

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
11	9'192,304.986	684,483.004
12	9'192,355.062	684,586.033
13	9'192,391.046	684,691.009
14	9'192,405.971	684,783.049
15	9'192,418.659	684,892.497

En una longitud de 428.949 m.l.

- **POR EL SUR :** Con dique de encauzamiento y protección y campamento de Bocatoma Talambo-Zaña, en la línea formada por la unión de los siguientes puntos:




VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
16	9'192,327.405	684,799.698
17	9'192,284.370	684,723.188
18	9'192,229.168	684,627.840
19	9'192,256.340	684,516.611

En una longitud de 312.458 m.l.

- **POR EL ESTE:** Con dique de encauzamiento y protección, en la línea recta formada por la unión de los siguientes puntos :

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
15	9'192,418.659	684,892.497
16	9'192,327.405	684,799.698

En una longitud de 130.150 m.l.

- **POR EL OESTE :** Con carretera de acceso a las instalaciones de la Bocatoma Talambo-Zaña, en la línea formada por la unión de los siguientes puntos :

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
19	9'192,418.659	684,516.611
11	9'192,304.986	684,483.004

En una longitud de 59.126 m.l.

AREA TOTAL: 3.6033 Há

PERIMETRO TOTAL: 930.683 m.l.



Conforme se indican en los Planos y Memorias Descriptivas que forman parte integrante de este Contrato, los que se insertarán en la Escritura Pública que se origine.

Como resultado, de la presente venta e independización, el Predi Bocatoma Talambo Zaña ha quedado reducido al área de 15,0230 ha de conformidad a los planos y memorias descriptivas que también forman parte de este Contrato, y que señalan como linderos, medidas perimétricas y coordenadas las siguientes:

PREDIO "La Vega – Bocatoma Talambo Zaña"**LINDEROS:**

- **POR EL NORTE** : Con áreas de ALHIDRO S.A., con la U. C. N° 17269 y áreas de otros, en la línea sinuosa formada por la unión de los siguientes puntos :

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
9	9'192,147.858	684,348.133
8	9'192,121.682	684,403.804
7	9'192,118.558	684,434.933
6	9'192,127.277	684,473.384
5	9'192,153.273	684,497.111
4	9'192,227.076	684,481.617
3	9'192,247.146	684,490.462
2	9'192,276.782	684,479.788
1	9'192,258.119	684,409.404
A	9'192,419.000	684,913.000
X	9'192,318.730	684,483.712
11	9'192,304.986	684,483.004
19	9'192,256.340	684,516.611
18	9'192,229.168	684,627.840
17	9'192,284.370	684,723.188
16	9'192,327.405	694,799.698
15	9'192,418.659	684,892.497
D	9'192,419.000	684,913.000

En una longitud de 1,007,676 m.l.

- **POR EL SUR** : Con áreas eriazas, en la línea formada por la unión de los siguientes puntos :

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
F	9'192,141.000	684,734000
G	9'191,997.000	684,556.000
H	9'191,911.000	684,405.000
I	9'191,776.000	684,100.000

En una longitud de 690,673 m.l.

- **POR EL ESTE**: Con el dique de encauzamiento en forma transversal, con áreas del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña y áreas ribereñas del Río Jequetepeque que conforman el vaso de almacenamiento de la Bocatoma Talambo-Zaña; en la línea formada por la unión de los siguientes vértices :

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
D	9'192,419.000	684,913.000
E	9'192,346.000	684,909.000
F	9'192,041.000	684,734.000



En una longitud de 424.749 m.l.

- **POR EL OESTE :** Con Canal Talambo-Zaña y Canal de Empalme Guadalupe en forma transversal, con U. C. N° 17249 y área ribereña del Río Jequetepeque aguas debajo de la Bocatoma Talambo-Zaña, en la línea formada por la unión de los siguientes puntos :

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
I	9'191,776.000	684,100.000
J	9'191,791.000	684,107.000
K	9'192,022.000	684,294.000
L	9'192,090.000	684,315.000
9	9'192,147.858	684,348.133

En una longitud de 451,599 m.l.

PERIMETRO TOTAL: 2,574.697 m.l.

AREA TOTAL: 14.8460 Há

AREA N° 2: Areas Marginales no utilizables
1.-Adyacente al Lote N° 1 (Area: 0.0767 Ha)

NORTE : En el punto de coordenada A:

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
A	9'192,300-000	684,432.000

SUR : En la línea formada por la unión de los siguientes puntos:

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
10	9'192,213. 953	684,396.415
9	9'192,147. 858	684,348.133
L	9'192,213. 953	684,315.000

En una longitud 148.525 m.l.

ESTE : En línea formada por la unión de los siguientes vértices:



[Handwritten signatures]

VERTICE COORDENADAS

	<u>N</u>	<u>E</u>
A	9'192,300.000	684,432.000
1	9'192,258.119	684,409.404
10	9'192,213.953	684,396.416

OESTE : En la línea formada por la unión de los siguientes puntos:

VERTICE COORDENADAS

	<u>N</u>	<u>E</u>
L	9'192,090.000	684,315.000
A	9'192,300.000	684,432.000

En una longitud de 240.393 m.l.

PERIMETRO TOTAL : 482,542 m.l.

2.- Adyacente al Lote N° 2 (Area : 0.0997 Ha.)

NORTE : En línea formada por la unión de los siguientes puntos:

VERTICE COORDENADAS

	<u>N</u>	<u>E</u>
X	9'192,318.730	684,483.712
B	9'192,392.000	684,686.000
C	9'192,413.000	684,833.000
D	9'192,419.000	684,913.000

En una longitud de 443.866 m.l.

SUR : En la línea formada por la unión de los siguientes puntos:

VERTICE COORDENADAS

	<u>N</u>	<u>E</u>
15	9'192,418.659	684,892.497
14	9'192,405.971	684,783.049
13	9'192,391.046	684,691.009
12	9'192,355.062	684,586.033
11	9'192,304.986	684,483.004

En una longitud de 428.949 m.l.



Handwritten signatures and arrows at the bottom of the page.

ESTE : En la línea formada por la unión de los siguientes vértices:

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
D	9'192,419.000	684,913.000
15	9'192,418.659	684,892.497

En una longitud de 20.506 m.l.

OESTE: : En la línea formada por la unión de los siguientes puntos:

VERTICE	COORDENADAS	
	<u>N</u>	<u>E</u>
11	9'192,304.986	684,483.004
X	9'192,318.730	684,483.712

En una longitud de 13.762 m.l.

PERIMETRO TOTAL : 907.083 m.l.

3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **EL PREDIO** se vende y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.

3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **LA VENDEDORA** no está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado.

3.4 **EL COMPRADOR** declara que de acuerdo a las Bases para la Subasta Pública para la venta de **EL PREDIO** del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas a **EL PREDIO** que pertenece a las tierras del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA objeto de la venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a **EL CEPRI**, a **FOPRI**, al Estado Peruano, a **COPRI**, a **LA VENDEDORA** y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de **EL COMPRADOR**.



CUARTO.- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR

Conforme a LAS BASES, en el acto de la subasta se otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro para la adquisición de **EL PREDIO** que aparece en el Acta Notarial de la Subasta cuya copia es parte integrante del presente Contrato como Anexo N° 2. La Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** en virtud a su Oferta Económica que también es parte integrante del presente Contrato como Anexo N° 1.

QUINTO.- DE LA FORMALIZACION DE LA ADQUISICION EFECTUADA POR EL COMPRADOR

5.1 El Contrato de Compra - Venta entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de **EL PREDIO** del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA. Dicha Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el inmueble a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compra-venta que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos:

5.1.1 **Precio de Compra.** El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL PREDIO** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que resulta de la diferencia entre el monto que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo N°1 y el Compromiso de Inversión estipulado en LAS BASES y consignado en el punto 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato. El precio de compra asciende: US\$ 10,201.20 (DIEZ MIL DOSCIENTOS UNO Y 20/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

5.1.2. **Pago del Precio de Compra.** El precio de compra a que se refiere el punto 5.1.1 de la presente Cláusula deberá ser pagado por **EL COMPRADOR** a la suscripción del Contrato en su totalidad y al contado. El pago se efectúa mediante Cheque de Gerencia N° H-00157775-8, expedidos por el Banco del Progreso, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA, los mismos que producirán los efectos de la cancelación del precio de compra. Están prohibidos los pagos parciales. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.



[Handwritten signature]

- 5.1.3 **Fecha de Cierre.** Esto es, el día y hora acordado para el pago del precio a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL PREDIO** que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.
- 5.1.4 **Entrega de EL PREDIO.** **EL PREDIO** que el **COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, les será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público o Juez de Paz o autoridad policial, a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR**, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.
- 5.1.5 **Precio del Agua.-** El precio del agua será por año y conforme a la escala siguiente
- US\$ 3,500 (tres mil quinientos US\$ Dólares) el primer año.
 - US\$ 4,500 (cuatro mil quinientos US\$ Dólares) el segundo año
 - US\$ 6,000 (seis mil US\$ Dólares) el tercer año.
 - US\$ 7,700 (siete mil setecientos US\$ Dólares) el cuarto año..
 - A partir del quinto año, US\$ 10,000 (diez mil US\$ Dólares), monto que será pagado directamente al Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña.

El precio establecido le da derecho al Comprador al abastecimiento de agua continuo de 2 metros cúbicos por segundo. El agua no utilizada regresará al sistema hidráulico que el Proyecto Especial Jequetepeque Zaña determine.

SEXTO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA

6.1 Son obligaciones de la **VENDEDORA** las siguientes:

- 6.1.1 En lo que respecta al Lote que está adquiriendo el **COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, entregárselo a aquel libre de todo poseedor, invasor u ocupante.
- 6.1.2 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a nombre de **EL COMPRADOR** de **EL PREDIO** que está adquiriendo.

SETIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

7.1 Son obligaciones del **COMPRADOR** las siguientes:



- 7.1.1 Pagar el total del precio a su cargo, conforme a lo establecido en las cláusulas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3.
- 7.1.2 Entregar en la fecha de cierre las Cartas Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.
- 7.1.3 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad agropecuaria y/o agroindustrial que va a desarrollar con relación a **EL PREDIO** que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.
- 7.1.4 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.
- 7.1.5 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.
- 7.1.6 Recibir de **LA VENDEDORA** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
- 7.1.7 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.

OCTAVO.- CARGAS Y GRAVAMENES

- 8.1 **LA VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, **EL PREDIO** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.
- 8.2 **LA VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar a **EL PREDIO** que ha dado en venta a **EL COMPRADOR**. Igualmente, declara **LA VENDEDORA**, también a su leal saber y entender, que no conoce existen hechos que puedan ocasionar ordenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **EL PREDIO** que es objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en el Proyecto Especial Jequetepeque Zaña.



- 8.3. **EL COMPRADOR** declara conocer que **EL PREDIO**, le han sido transferidos ad-corpus y "en donde está y como está", y que **LA VENDEDORA** no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.
- 8.4. **LA VENDEDORA** declara que toda información relacionada con **EL PREDIO** es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y el precio de compra pactado.

NOVENO.- DECLARACIONES Y GARANTIAS DEL COMPRADOR

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

- 9.1 Que acepta todos los términos y condiciones de las Bases para la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA, las circulares expedidas por el CEPRI y la resolución de adjudicación de la Buena-Pro por parte del CEPRI en favor de **EL COMPRADOR**.
- 9.2. Que la compra de **EL PREDIO** es una decisión libre de toda influencia de **EL COMPRADOR**.
- 9.3 El **COMPRADOR** declara y garantiza a la **VENDEDORA** que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. El **COMPRADOR** reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran, existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **EL PREDIO** que está adquiriendo.
- 9.5 De ser el caso, **EL COMPRADOR** garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.
- 9.6 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en



[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.

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

DECIMO.- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA VENDEDORA

La **VENDEDORA** declara que :

- 10.1 **EL PREDIO** es de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.
- 10.3 No existe en relación a **EL PREDIO** que ha transferido a **EL COMPRADOR**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohíban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.
- 10.4 Se encuentra debidamente autorizada para celebrar este Contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 10.5 La celebración y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato se encuentran dentro de sus facultades y son conformes a las leyes y demás normas aplicables a los actos previstos en este Contrato.
- 10.6 De acuerdo a lo dispuesto por la legislación peruana, no existen requisitos que obliguen a **LA VENDEDORA** a obtener autorizaciones



[Handwritten signature]

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

- 10.7 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **EL PREDIO** que ha transferido a **EL COMPRADOR**.
- 10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia, disposición solidaria, que afecte la libre transmisión de **EL PREDIO** que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR**.
- 10.9 Garantiza a **EL COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente Contrato.

DECIMO PRIMERO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 11.1 De conformidad con lo establecido en el Artículo 16 del Decreto Legislativo No. 776 **LA VENDEDORA** se obliga a pagar el íntegro del Impuesto Predial por el ejercicio 1998 y 1999, por **EL PREDIO** que ha enajenado.
- 11.2 Conforme al Artículo 10 del Decreto Legislativo No. 776, **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 1 de enero del 2000.
- 11.3 Es obligación de **LA VENDEDORA** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre **EL PREDIO** que ha vendido a **EL COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente contrato, la transferencia que ha efectuado. En tal sentido, **LA VENDEDORA** está obligada a presentar la declaración jurada a que se refiere el artículo 14 del Decreto Legislativo No. 776.
- 11.4 Es también obligación de **EL COMPRADOR** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre **EL PREDIO**, la adquisición que ha efectuado, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula anterior.
- 11.5 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**.
- 11.6 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de **EL PREDIO** que **EL COMPRADOR** ha adquirido serán de cargo de **EL COMPRADOR**.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DECIMO SEGUNDO.- DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA SUJETO ESTE CONTRATO

- 12.1 El presente Contrato deberá ser elevado a escritura pública. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública, siempre serán de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 12.2 A efecto de lograr la inscripción del dominio en favor de **EL COMPRADOR** de **EL PREDIO** que ha adquirido de acuerdo a la Cláusula Cuarta del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irroque ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.
- 12.3 Además de lo establecido en el punto 12.2 de la presente cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de alguna Minuta o Escritura Pública adicional aclaratoria o de cualquier otra formalidad para lograr perfeccionar la venta de **EL PREDIO** que **EL COMPRADOR** ha adquirido a **LA VENDEDORA**, ésta se obliga a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irroque será de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

DECIMO TERCERO.- COMPROMISO DE INVERSION

- 13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a ejecutar en **EL PREDIO** adquirido y en un plazo no mayor a 3 años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, el monto de las inversiones contenidas en su Oferta Económica que asciende a US\$ 100,000.00 (CIEN MIL Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) de conformidad con lo estipulado en el numeral 5.7 del capítulo V de las Bases de la Subasta Pública.

Se considera inversión acreditable:

1. Vías de acceso
2. Infraestructura vial interna
3. Sistema de agua potable y alcantarillado
4. Electrificación
5. Almacenes, oficinas, edificaciones de todo tipo y cercos
6. Maquinarias y equipo que forme parte integrante de las obras

El compromiso de inversión deberá ejecutarse sin variación, en las áreas de terreno comprendidas dentro de **EL PREDIO** que es objeto del presente contrato.

- 13.2 **EL COMPRADOR** ejecuta la inversión comprometida y asienta debidamente las partidas de inversión en un Registro de Inversiones Acreditables legalizado que para tal efecto se obliga a mantener en su local social, consignando en dicho registro las facturas de adquisición, construcción, instalación y montaje y que forman parte del costo de la inversión. Sin perjuicio de lo anterior **EL COMPRADOR** se obliga a



sustentar las partidas de inversión con facturas, boletas de pago o comprobantes de pago, según sea el caso, documentos estos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad normales de **EL COMPRADOR**, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.

Las partes reconocen que **EL COMPRADOR** mantiene registros para fines contables y tributarios y que el Auditor de Inversión no deberá considerar ninguna posición adoptada por aquel para tal fin y sólo deberá considera los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral

13.1 de la cláusula Décimo Tercera en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga **EL COMPRADOR**.

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

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

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

- 13.5 El informe con su dictamen será entregado por el Auditor a la entidad supervisora del compromiso de inversión así como a **EL COMPRADOR**. Si **EL COMPRADOR** manifestara su desacuerdo con el contenido del



Informe del Auditor, dispondrá de 15 días útiles para sustentar o responder ante el Auditor, 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 la entidad supervisora 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.

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

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

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

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

- 13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en **EL PREDIO** que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto equivalente al 50% del monto total del Compromiso de inversión asumido por **EL COMPRADOR** por **EL PREDIO** que son objeto del presente Contrato, de acuerdo al numeral 5.7 del Capítulo V de las Bases a que se ha hecho referencia en el numeral 1.11 de la Cláusula Primera del presente Contrato.

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



DECIMO CUARTO.- DISPOSICIONES VARIAS

EL COMPRADOR reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de **EL PREDIO** que son objeto del presente Contrato. Asimismo **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así

lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o implícitas) que no consten en el presente Contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.

DECIMO QUINTO.- INCUMPLIMIENTO

- 15.1 **EL COMPRADOR** renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de ellas obligaciones asumidas en este Contrato.
- 15.2 En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR, EL VENDEDOR** y/o COFIDE podrá ejecutar la Carta Fianza otorgada a su favor.

DECIMO SEXTO.- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

- 16.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente Contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su arbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.
- 16.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de



acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.

- 16.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean conveniente y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.
- 16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 16.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

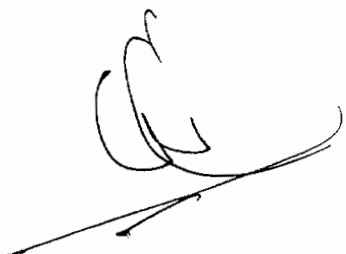
DECIMO SEPTIMO .- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos:

- 17.1 Anexo No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.
- 17.2 Anexo No. 2 : Acta Notarial de la Subasta.
- 17.3 Anexo No. 3 : Carta-Fianza para Garantizar el Cumplimiento del Compromiso de Inversión.

DECIMO OCTAVO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

- 18.1 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.
- 18.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el domicilio que consta en la parte introductoria del presente contrato.
- 18.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 18.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 17.2 de la presente Cláusula.



DECIMO-NOVENO.- CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES

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

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

VIGESIMO.- INVALIDEZ PARCIAL

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

VIGESIMO PRIMERO.- GASTOS

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

VIGESIMO-SEGUNDO.- 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 No. 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil, la Ley General de Sociedades, y los principios de buena fe contractuales.

Cualquier divergencia o discrepancia que pudiera suscitarse entre las partes sobre la interpretación y/o ejecución de las disposiciones del presente Contrato y/o de los documentos que forman parte del mismo será resuelta de manera amigable por las partes. En caso de discrepancia y/o divergencia, si existiese, ésta será resuelta por el Tribunal Arbitral a que se refiere la Cláusula Décimo Quinta.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día 24 del mes de marzo de mil novecientos noventinueve



Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.

AUTONOMIA AUTONOMA
PROYECTO ESPECIAL INQUETEPEQUE-ZANA
DIRECCION GENERAL

Ing. Gerardo Santana Vera
Director Ejecutivo

LA VENDEDORA



EL COMPRADOR


FOPRI

ANEXO NO. 1

OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO

Lima, 5 de Noviembre de 1998

Señores
CEPRI TIERRAS
Presente.-

Ref : Subasta Pública para la Venta de un lote de tierras
del Predio La Vega del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña

Postor : ALIMENTOS HIDROBIOLOGICOS DEL PERU S.A.

De nuestra consideración,

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

PRECIO OFERTADO (P)

EN LETRAS : DIEZ MIL DOSCIENTOS UNO Y 20/100 DOLARES U.S.A.
EN NUMEROS : US\$10,201.2 DOLARES U.S.A.


INVERSION OFRECIDIA (I)

EN LETRAS : CIEN MIL DOLARES U.S.A.
EN NUMEROS : US\$100,000

OFERTA ECONOMICA (OE) : [OE = P + 0.25I]

EN LETRAS : TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS UNO Y 20/100
DOLARES U.S.A.
EN NUMEROS : US\$35,201.20 DOLARES U.S.A.

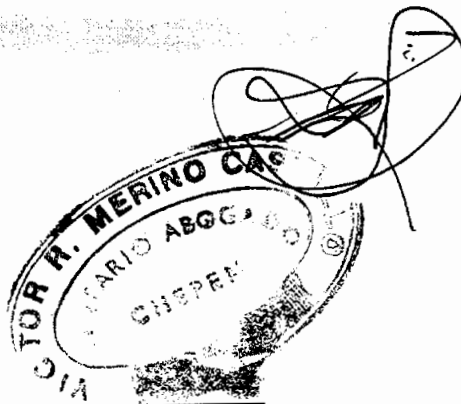
Atentamente,


LUIS MEDINA ABREGO
Representante Legal
ALIHIDRO S.A.

Dirección
Los Castaños
Nº 398
San Isidro
Lima 27
Perú

Teléfono
51-1-2646600
51-1-2646784

Fax
51-1-2646600



BANCO DEL PROGRESO

15 MAR 1999 US\$ 10.201,20

Nº H-00157779-B 037 000 0000009027 74

PAGUESE A PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPECUR-ZANA
LA ORDEN DE

LA SUMA DE **DIEZ MIL DOSCIENTOS UNO Y 20/100 DOLARES***
10.201,20

BANCO DEL PROGRESO
CHEQUE DE GERENCIA

BANCO DEL PROGRESO
SOCIARIES
AMERICAN
CORPORATION
NEW YORK, NY 10017

BANCO DEL PROGRESO
JORGE A. SABERBEIN OH

NO ESCRIBIR EN ESTA LINEA

1000157779000000902774

ANEXO NO. 2

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA

**ACTA DE SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE UN LOTE DE TIERRAS
DEL PREDIO LA VEGA DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA**

En el Campamento Gallito Ciego - Chepén, el día 05 de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho, en el Auditorio del Local de la Sede Central del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña, sito en Carretera Cajamarca km. 33.5, siendo las diez de la mañana y con la presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro del Lote a Subastarse del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña, Señores, Presidente Dr. Augusto Millones Santa Gadea, Miembro Econ. Julio Pesantes Rebaza, Miembro Ing° Gerardo Santana Vera, quienes se identificaron ante el Notario Público de Chepén Doctor Víctor Merino Castillo, que interviene en el acto, postores y público en general. El Presidente de la Comisión saluda a los presentes y procede a llamar a los postores que adquirieron las Bases de acuerdo al orden de compra.

Transcurrido los diez minutos de tolerancia se inició el acto.

Se hizo presente el postor ALIMENTOS HIDROBIOLÓGICOS DEL PERÚ S.A. (ALIHIDRO S.A.) representado por el Sr. Luis Pablo Medina Abrego, identificado con DNI N° 09879460, entregando los Sobres N° 1 y 2, que fueron recepcionados por la Comisión.

Revisado el contenido del Sobre N° 1, se encontró que estaba completa y conforme la documentación, procediéndose, conforme a las Bases abrir el segundo Sobre el mismo que contiene la oferta económica siguiente: TREINTAICINCO MIL DOSCIENTOS UNO Y 20/100 DOLARES U.S.A (US\$ 35,201.20).

La Comisión otorgó la Buena Pro a la Empresa ALIMENTOS HIDROBIOLÓGICOS DEL PERÚ S.A. (ALIHIDRO S.A.) por su oferta presentada.

Siendo las diez horas y veinticinco minutos del mismo día y no habiendo observación alguna a la presente acta, luego de leída se suscribió la misma, ante mí doy fe.

The block contains several handwritten signatures in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'L. Medina'. In the center, there is a signature that looks like 'A. Millones'. To the right, there is a more complex signature. Below these, there is a circular notary seal for 'VICTOR R. MERINO CASTILLO', 'NOTARIO ABOGADO', and 'CHEPEN'. There are also some scribbles and lines around the seal.

ANEXO NO. 3

Carta Fianza, según el numeral 13.7

Cláusula Décimo -Tercera del Contrato



BANCO DEL PROGRESO

San Isidro, 10 de Marzo de 1999

Carta Fianza N°211-1877
Vencimiento: 09-03-2000
Valorado: 18282

Señores
DIRECCION EJECUTIVA FOPRI y/o
SUPERVISION DE INVERSION
Presente.-

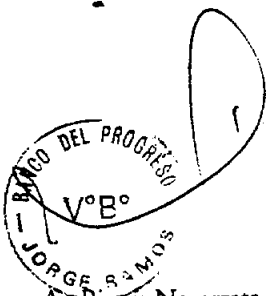
De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o el Supervisor de Inversión como fiadores solidarios en nombres de ALIMENTOS HIDROBIOLOGICOS DEL PERU S.A., con la finalidad de garantizar la validez y vigencia del cumplimiento del Compromiso de Inversión y Otros, referido en la Cláusula Décimo Tercera, del Contrato de Compra Venta de un lote de tierras del Predio La Vega, celebrado en la Ciudad de Lima, el 10 de Marzo de 1999.

La fianza otorgada en el presente instrumento es de carácter solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática, sin beneficio de excusión, extendiéndose hasta la cantidad de US \$ 50,000.00 (cincuenta mil y 00/100 Dólares Americanos).

La presente fianza tendrá un plazo de vigencia de 1 año computado desde el 10 de Marzo de 1999. 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, a partir del cumplimiento del 50% del compromiso de inversión se hará una reducción proporcional del monto de esta Fianza en función a la reducción del Compromiso de Inversión en caso 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 Décimo Tercera contenida en el Contrato de Compra-Venta antes mencionado.





Carta Fianza No. 211-1877
Vencimiento: 09-03-2000
Valorado: 18282

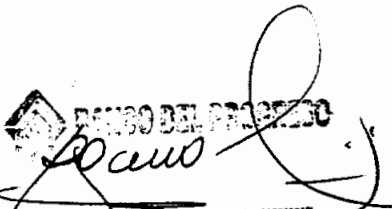
Para que esta fianza sea exigible, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o el Supervisor de Inversión nos envíe antes del vencimiento del plazo señalado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual manifieste simplemente que nuestro fiado no ha cumplido 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, computadas 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 DEL PROGRESO
JOSE ACKERMAN R.
Gerente Administrativo


BANCO DEL PROGRESO
JORGE RAMOS
GERENTE

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES

Oficina Registral Regional
Región La Libertad
ORRL

FICHA N° 500-PR

PLANO N°

Provincia: CHEPEN Distrito: CHEPEN

Presentación en el Diario del Título						Derechos
Día	Mes	Año	Hora	Tomo	Asiento	
12	03	99	15:01	5	441	\$/•146.64

Recibo N° 1380

a) - Antecedente dominial: Tomo: _____ Folio: _____

b) - Descripción del Inmueble:

Nombre del Predio: LA VEGA LGTE. BRO. # Ubicación: CHEPEN Provincia: CHEPEN Región: LA LIBERTAD


Valor: DE QUETEPEÑE U.C. N° _____ Área: 1,4973 Hás Perímetro: 496.975 m.l.

Límites y Medidas Paramétricas

VERTICES NORTE ESTE


- 1 NORTE: Con U.C. 17269 y 17270, con áreas de la becatosa Talambo-Zaña, de por medio.
- 2 SUR 1 Adyacente a la infraestructura del Canal Talambo - Zaña, en su inicio.
- 3 ESTE: A la larga de la carretera de ingreso a la Bocanosa Talambo - Zaña,
- 4 DESTE: Con U.C. Nra. 17271, en ...
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15

DH. 15-03-99


 Dr. Abel Arcoya Campos
 REGISTRADOR PÚBLICO
 Sección Especial Predios Rurales

c) - TÍTULOS	d) - Gravámenes y cargas	e) - Cancelaciones	f) - Oposición
1. La inscripción de la Propiedad se hace en virtud de la fac. de Independización a Favor del PROYECTO ESPECIAL DE QUETEPEÑE - ZAÑA, Notaría, Dr. Freddy Cruzado Ríos del 12-03-99.- CH.	NINGUNA! CH. 15-03-99		1-


 Dr. Abel Arcoya Campos
 REGISTRADOR PÚBLICO
 Sección Especial Predios Rurales


 Dr. Abel Arcoya Campos
 REGISTRADOR PÚBLICO
 Sección Especial Predios Rurales

03/16/99 09:35

074 205539 204595

DEJEZA

P.02

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES

Oficina Registral Regional
Región La Libertad
ORILL

Provincia: CHEPEN Distrito: CHEPEN FICHA Nº 561-PR

a) Antecedente dominial parafís:

FICHA Nº 1390 Recibo Nº 1390

Presentación en el Diario del Título				Derechos	
Día	Mes	Año	Hoja	Como	Asiento
12	03	99	15:01	5	441

€/.. 146.64

b) Descripción del inmueble:

Nombre del Predio: LA VEGA LOTE NRO. 2 Ubicación: CHEPEN Provincia: CHEPEN REGION LA LIBERTAD

Valle: JEQUETEPEQUE U.C. Nº --- Área: 3.6033 Hés Perímetro: 930.683 m.

VERTICES

NORTE : ESTE

1 : Con U.N.A., U.C. NRO. 17267, U.C. Nro. 17266 y áreas de tercetes, con áreas arrietas de por medio.

2 : Con dique de encauzamiento y protección y componente de Becotoma Talemba - Zaña.

3 : Con dique de encauzamiento y protección.

4 : Con carretera de acceso a las instalaciones de la Becotama Talemba-Zaña.

5 : CH. 15-03-99

6 : CH. 15-03-99

7 : CH. 15-03-99

8 : CH. 15-03-99

9 : CH. 15-03-99

10 : CH. 15-03-99

11 : CH. 15-03-99

12 : CH. 15-03-99

13 : CH. 15-03-99

14 : CH. 15-03-99

15 : CH. 15-03-99

Dr. Eral Amparo Campos
REGISTRADOR PÚBLICO
Sección Especial Predios Rurales

c) Titulos

1.- La inscripción de la Propiedad hace en virtud de la Independizaci3n, según Escritura pública del 12-03-99, del Sr. Freddy Cruzado Kias, a Favor del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA, - CH. 15-03-99.

d) Gravámenes y cargas

1.- NINGUNA CH. 15-03-99.

e) Cancelaciones

f) Oposición

1.-

Dr. Eral Amparo Campos
REGISTRADOR PÚBLICO
Sección Especial Predios Rurales

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE PREDIO RUSTICO

PLANO N° 457-BR

Provincia: CHEPEN Distrito: CHEPEN

Prop. 5 a).- Antecedente dominial: Folio: Tomo: Presentación Título Predio Rustico Diario

Dia	Mes	Año	Hora	Tomo	Asiento
27	01	99	14.37	05	190

Recibo N° 597

b).- Descripción del Inmueble: Nombre del Predio: BOCATOMA TALAMBO ZAÑA Ubicación: Distrito: Chepén Provincia: Chepén Departamento: La Libertad

U.C. N° x x x x x Área: 20,123 Ha. Perimetro:

OFICINA REGISTRAL CHEPEN
ORRLL
VALE POR CERTIFICADO DE
COPIA LITERAL
Recibo N° 1239 s/ 6.00 Fecha 04.03.99

Valle: JEQUETEPEQUE

Linderos:
 Norte: 9,192,300 684,432
 Sur: 9,192,041 684,734
 Este: 9,192,419 684,913
 Oeste: 9,191,776 684,100
 Chepén, 27 de Enero de 1999

SUNCP - ORRLL
 OFICINA REGISTRAL CHEPEN
 EXP. JIMMY GARCIA SUIZ
 Nombre: _____
 Fecha: _____

c).- Títulos de dominio

1.- La inscripción de este inmueble en el Registro de la Propiedad Rural y Urbana de Chepén, en virtud del PROYECTO ESPECIAL YEUETEPEQUE ZAÑA, en virtud de lo dispuesto en el Art. 410 del D. Leg. 556 y el Art. 218 de la Ley 25957 (Leyes de Presupuesto del Sector Público para los años 1990 y 1991) - Chepén 27 de Enero de 1999.

d).- Gravámenes y cargas

1.- Anteriores a la independización y de treinta años de antigüedad. NINGUNO. - Chepén, 27 de Enero de 1,999.

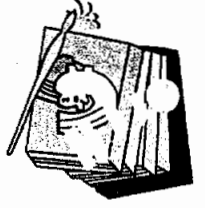
e).- Cancelaciones

f).- Registro personal

1.- Inscripciones referentes a personas que han figurado como propietarios en los últimos treinta años. NINGUNO. - Chepén, 27 de Enero de 1999.

Av. Victor Larco 1212 Urb. Los Pinos - Trujillo - Peru - Chepén: Mz. C Lote 1 - Urb. Palma Bella Telf. 044 - 561952

OFICINA REGISTRAL REGIONAL "ORRLL"



Dr. JIMMY GARCIA SUIZ
 REGISTRADOR PUBLICO
 Sección Especial Predios
 Rural

Continúa al dorso