

REPUBLICA DEL PERU**CEPRI TIERRAS****Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y Otros****CONTRATO DE COMPRA-VENTA****MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO**

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en seis (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA**, el **PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA**, debidamente representado por su Director Ejecutivo, Ing. Gerardo Santana Vera, con L.E. N° 16428219, conforme a la Resolución Suprema N° 067-98-PRES, 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, AGRICOLA CERRO PRIETO S.A.C, - ACPRISAC**, con RUC. N°46164270, debidamente representado por los señores, Rex W. Canon, con C.E. N° 85390, soltero, natural de los Estados Unidos de Norteamérica, empresario y señor Alfonso Bustamante Canny, con D.N.I . N° 10220660, casado, peruano, empresario, autorizados conforme aparece en la escritura de constitución social de fecha 27.12.1999, extendida ante la Notaría Jorge E. Orihuela, doctor Jorge E. Orihuela, e inscrita en la Partida 11154459 de la Oficina Registral de Lima y Callao, con domicilio para los efectos de este Contrato en Camino Real N° 111, piso 10, Distrito de San Isidro, Provincia de Lima, Departamento de Lima. Asimismo interviene en el presente Contrato como Garante Hipotecaria, la empresa **Promociones y Comercio S.A.**, con RUC N° 26181577, con domicilio en Av. Camino Real N° 111, piso 10, Of. 1003, Distrito de San Isidro, Provincia de Lima, Departamento de Lima, representado por el señor Andrés Avelino Aramburú Heudebert, con L.E. N° 07276027, autorizado según Acta de Junta General de Accionistas de fecha 15.08.2000, inscrita en la Partida N° 02254549 de la Oficina Registral de Lima y Callao, en adelante **LA GARANTE**.

Interviene en el presente contrato, la **Dirección Ejecutiva FOPRI**, con RUC 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio Petro Perú - Piso 9, San Isidro - Lima, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo señor Alberto Pasco Font Quevedo, identificado con L.E. N° 08225867, en adelante **FOPRI**, en los términos y condiciones siguientes:



PRIMERO: ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Setiembre de 1991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.
- 1.2 Según Ley 26440 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21.01.95 se precisó que los Proyectos Especiales, organismos y otros proyectos bajo responsabilidad estatal se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada.
- 1.3. Por Resolución Suprema No. 485-96-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 16 de Diciembre de 1996, y por Resolución Suprema N° 467-97-PCM, se constituyó el Comité Especial que llevara adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA, en adelante **EL CEPRI**.
- 1.4 De conformidad con las Bases para la Subasta Pública Internacional N° 2 de las Tierras del Proyecto Especial JEQUETEPEQUE-ZAÑA en adelante LAS BASES, **EL COMPRADOR** entregó una propuesta u oferta económica a el **CEPRI**, para la adquisición del bien inmueble a que se refiere la Cláusula Tercera de este Contrato. Dicha propuesta u Oferta Económica ha sido seleccionada como la oferta ganadora, a la que se ha adjudicado la Buena Pro, la misma que forma parte del presente Contrato como Anexo N° 1.

SEGUNDO: SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE

- 2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han explicado su voluntad y contraído sus obligaciones.
- 2.3 Los títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.

- 2.4 Para el efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos en el siguiente orden:
- 2.4.1 El presente Contrato, debidamente suscrito por **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** y sus Anexos.
- 2.4.2 Las Circulares emitidas por EL CEPRI durante el Proceso de Subasta, las que formarán parte integrante del presente contrato.
- 2.4.3 Las Bases para la Subasta Pública para la venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA, las que formarán parte integrante del presente contrato.
- 2.5 El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

TERCERO: DEL OBJETO DE LA SUBASTA.

- 3.1 El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es el Lote Pampa Cerro Colorado que consta de 2 Lotes: **Lote 1:** Predio denominado Pampas de Mocupe, ubicado en el sector Pampas de Mocupe, distrito de Lagunas, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, con una superficie bruta de 2,808.056 has., e inscrito en la Ficha 43827 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo; y **Lote 2:** Predio denominado Cerro Colorado, ubicado en el distrito de Pacanga, Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad, con una superficie bruta de 3,383.98 has., e inscrito en la Ficha 636 P.R. del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral –La Libertad; ambos Lotes pertenecientes al Proyecto Especial JEQUETEPEQUE-ZAÑA.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área bruta total de 6,192.036 has., dentro de la cual existen 427.842 has. de zonas intangibles que no son objeto de la venta, conformada por zonas arqueológicas y una servidumbre de línea de alta tensión, cuya descripción, detalle y plano de ubicación aparece en el Anexo N° 8, con lo que el inmueble objeto de la venta queda reducido a una área neta de 5,764.194 has. Los linderos y medidas perimétricas del área bruta son :

Lote 1.-

NORTE.- con las Pampas de Mocupe de propiedad de DEJEZA en una línea recta que parte a la altura del Km. 727.5 de la Carretera Panamericana Norte en el hito CC-23 al hito CC-31 ubicado en el cerro linderos con una longitud de 4,305.54 ml. **AL SUR.-** Con una línea quebrada de 02 tramos que parte del hito CC-39-A en línea recta al hito

W y de ésta la hito CC-14-A, ubicado a la altura del Km. 721.7 de la Carretera Panamericana Norte en una longitud de 5,659.82 ml. **AL ESTE.**- Con Pampas del cerro Saltrapón, en una línea quebrada que parte del hito CC-31 ubicado en el cerro, linderos en línea recta hasta el hito CC-39 y de esta al hito CC-39-A, en una longitud de 5,110.52 ml. **AL OESTE.**- Con la Carretera Panamericana Norte, entre los hitos CC-14-A (Km. 721-7) y CC-23 (Km. 727.5) en una longitud de 5,803.98 ml. Perímetro de 20,879.86 ml.

Lote 2.-

NORTE.- Con las Pampas de Mocupe, propiedad de Dejeza, en línea quebrada que parte a la altura del Km. 721.7 de la Panamericana Norte en el hito CC-14 A, en línea recta al hito D, y de éste al hito CC-39 A, en una longitud de 5,659.81 ml. **SUR.**- Con Pampas de Cerro Colorado y Carretera Panamericana Norte, en una línea quebrada entre los hitos CC-58 y CC-12: en una longitud de 10,557.72 ml. **ESTE.**- con Pampas de Cerro Colorado de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, en una línea quebrada entre los hitos CC-39 A y CC-58, en una longitud de 10,849.13 ml. **OESTE.**- Con Carretera Panamericana Norte, entre el Km. 720.8 (hito CC-12 y Km.721.7 (hito CC-14 A); en una longitud de 964.99 ml. Perímetro de 28,031.65 ml.

En el Anexo N° 9, se detallan los linderos, coordenadas y planos de ubicación de los Lotes 1 y 2 antes referidos.

- 3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **EL LOTE**, se vende Ad Corpus y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, infraestructuras de riego, instalaciones, accesorios y mejoras.
- 3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **EL LOTE** le será transferido "donde está y como está", y que **LA VENDEDORA** no está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado, con excepción de aquellas estipuladas en este Contrato.
- 3.4 **EL COMPRADOR** declara que de acuerdo a las **BASES**, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas realizadas a **EL LOTE** objeto de la venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI TIERRAS, al Estado Peruano, a COPRI, a **LA VENDEDORA** y/o

a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de **EL COMPRADOR**.

CUARTO: DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR

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

A la fecha de celebración del presente Contrato, el referido Consorcio ha acreditado haber cedido sus derechos y obligaciones a **EL COMPRADOR** (Anexo N° 10).

QUINTO: DE LA FORMALIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN EFECTUADA POR EL COMPRADOR

5.1 El Contrato de Compra - Venta entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compra-venta que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos:

5.1.1 **Precio de Compra.** El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo No. 1. El precio de compra asciende a US\$ 2'307,001.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL UNO Y 00/100 Dólares de Estados Unidos de América).

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

a) Una suma equivalente al 10% (diez por ciento) del precio de compra, es decir, la cantidad de US\$ 230,700.10 (DOSCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS Y 10/100 Dólares de los Estados Unidos de América), pagada como cuota inicial por **EL COMPRADOR** a la Fecha de Suscripción de Contrato. El pago de la cuota inicial será efectuado mediante cuatro (4) cheques de

gerencia: i) No. 00001421, expedido por el Banco Continental por el monto de US \$ 60,000.00; ii) No. 10080203, expedido por el Citibank por el monto de US \$ 60,000.00; iii) N° 00002956, expedido por NBK Bank por el monto de US \$ 55,350.00; y iv) No. 05217092, expedido por el Banco Santander Central Hispano por el monto de US\$ 55,350.10, todos girados a la orden del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA, el mismo que producirá los efectos de la cancelación de la cuota inicial. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr dicho pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

b) El saldo del precio de compra, ascendente a la suma de US\$ 2'076,300.90 (DOS MILLONES SETENTISEIS MIL TRESCIENTOS Y 90/100 Dólares de los Estados Unidos de América), será financiado bajo la modalidad de pago diferido, mediante el pago de 12 (doce) cuotas semestrales consecutivas, con un período adicional de gracia de cuatro años (ocho semestres), contados a partir del día siguiente a la firma del presente Contrato. Sobre el saldo del precio antes mencionado se devengarán desde la Fecha de Suscripción del Contrato hasta la fecha del vencimiento, intereses compensatorios a la tasa de interés anual de Libor a seis meses más dos puntos porcentuales en términos efectivos. La tasa Libor será la establecida por cable de REUTERS a las 11:00 horas del día correspondiente al inicio del semestre en que debe **EL COMPRADOR** efectuar el pago de los intereses compensatorios pactados. Los intereses se calculan al rebatir y son pagaderos al vencimiento de cada cuota.

Durante el plazo de gracia y en forma semestral, se cancelarán sólo los intereses devengados en ese período.

Ambas partes acuerdan que el pago del precio se efectuará en Dólares de los Estados Unidos de América, al amparo del Artículo 1237 del Código Civil.

El pago de las cuotas será efectuado por **EL COMPRADOR** mediante cheque de gerencia o cheque certificado a ser depositado en la cuenta Bancaria que COFIDE mantiene en el Banco de la Nación, y que será comunicada a la suscripción del contrato. En caso de modificación respecto a la cuenta o Banco, COFIDE comunicará tal situación, a **EL COMPRADOR** con treinta (30) días de anticipación.

Todo gasto por concepto de portes, comisiones o similares, o cualquier otro relativo a la cobranza serán de cuenta de **EL COMPRADOR**. Los plazos para el pago de las cuotas serán los previstos en el Cronograma de Pagos que forma parte integrante del presente Contrato como Anexo 3.

5.1.3. **Garantía del Pago del Precio de Compra.** Para efectos de garantizar el pago del saldo del precio financiado establecido en el acápite b) del numeral 5.1.2. del presente Contrato, así como los intereses compensatorios, moratorios y gastos estipulados en el presente Contrato, y demás obligaciones a que se refiere el presente Contrato, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución, y todas las demás obligaciones pactadas, **EL COMPRADOR** constituye las siguientes garantías:

5.1.3.1. **EL COMPRADOR** entrega a **LA VENDEDORA** como condición previa para la celebración y firma del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión en favor del Proyecto Especial JEQUETEPEQUE-ZAÑA y/o COFIDE, por US\$ 387,019.15 (TRESCIENTOS OCHENTISIETE MIL DIECINUEVE Y 15/100 Dólares de los Estados Unidos de América). Copia de la Carta-Fianza antes referida se adjunta como Anexo Nro. 4 al presente documento y forma parte del mismo.

La Carta - Fianza deberá ser emitida por una entidad bancaria aceptable para **LA VENDEDORA**, y deberá mantenerse su vigencia hasta que la totalidad de las obligaciones por ella garantizadas hayan sido cumplidas, a satisfacción de **LA VENDEDORA**. En todo caso, la garantía antes mencionada deberá ser renovada obligatoriamente cada año por la misma suma en que fue emitida originalmente y en sus mismos términos y condiciones. La solicitud de renovación se efectuará por COFIDE dentro de los quince días anteriores a la fecha de vencimiento de la carta fianza. De no presentarse el documento debidamente renovado se procederá a su inmediata ejecución para lo cual bastará una carta notarial cursada por **LA VENDEDORA** y/o COFIDE al banco fiador, indicando que **EL COMPRADOR** ha incumplido y por lo tanto se proceda al honramiento de la carta fianza.

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

5.1.3.2 **GARANTÍAS HIPOTECARIAS:** LA GARANTE constituye a favor de Proyecto Especial JEQUETEPEQUE-ZAÑA, PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA hasta por la suma de US\$ 535,781.25 (QUINIENTOS TREINTICINCO MIL SETECIENTOS OCHENTIUNO Y 25/100 Dólares de los Estados Unidos de América) correspondiente al inmueble descrito en el Anexo N° 5.

A tal efecto **EL COMPRADOR y LA GARANTE** se obligan a perfeccionar la constitución de dicha garantía en un plazo no mayor de 60 días de la suscripción de la presente minuta, caso contrario será de aplicación el tercer párrafo del punto 5.4 de LAS BASES, quedando en consecuencia expedito el derecho a la ejecución de la Carta Fianza referida en el mismo, sin perjuicio de la facultad de **EL VENDEDOR** de resolver el presente contrato por dicho incumplimiento.

EL COMPRADOR y LA GARANTE declaran que el inmueble que se entrega en hipoteca se encuentra libre de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

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

La indicada garantía se extiende a las construcciones, derechos, terrenos, entradas, salidas, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho o por derecho le correspondan, incluyendo el importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación.

Las partes convienen en valorizar el inmueble hipotecado, para el eventual caso de ejecución judicial en la suma US\$ 535,781.25 (QUINIENTOS TREINTICINCO MIL SETECIENTOS OCHENTIUNO Y 25/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

EL COMPRADOR y LA GARANTE se obligan a mantener asegurado conveniente y permanentemente durante el plazo de cancelación del saldo del precio de venta, el inmueble objeto de esta hipoteca en una Compañía de Seguros a satisfacción de COFIDE. La póliza correspondiente deberá contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y

utilización del bien otorgado en garantía y deberá cubrir valores que implican la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura.

Queda expresamente acordado que **EL COMPRADOR** podrá sustituir la garantía hipotecaria otorgada por el presente instrumento por otras garantías hipotecarias o por una carta fianza bancaria otorgada por la misma suma del monto del gravamen hipotecario que reemplace luego de un año de suscrito el presente Contrato, previa autorización de COFIDE.

La carta fianza bancaria antes referida deberá haber sido emitida por alguna de las entidades bancarias indicadas en el Anexo N° 8(b), de LAS BASES.

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

5.1.3.3 **HIPOTECA LEGAL:**

En garantía del pago del saldo de precio, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución, **EL COMPRADOR** constituye en favor de EL VENDEDOR y/o COFIDE, PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA sobre **EL LOTE** que adquiere por este contrato hasta por un 125% del saldo financiado no respaldado con la carta fianza bancaria mencionada en el numeral 5.1.3.1 y garantía hipotecaria mencionada en el numeral 5.1.3.2, equivalente a US\$ 1'441,875.63 (UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTIUN MIL OCHOCIENTOS SETENTICINCO Y 63/100 dólares de los Estados Unidos de América).

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

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

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

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

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

5.1.4. **Pre-Pago:** Durante el plazo de diez (10) años previsto en el acápite b) del numeral 5.1.2 del presente Contrato, **EL COMPRADOR** podrá efectuar en cualquier momento el pre-pago del total o de parte del saldo de precio adeudado. Este pago será destinado (i) en primer lugar, a los gastos (ii) en segundo lugar, al pago de los intereses compensatorios devengados hasta la fecha en que se efectúe el pago; y, (iii) en tercer lugar, a la amortización del capital hasta el día del pago, inclusive.

5.1.5 **Intereses Moratorios:** Queda expresamente pactado que cualquier demora en que incurra **EL COMPRADOR** en el pago del saldo del precio de venta, devengará adicionalmente al interés compensatorio establecido en el párrafo anterior, un interés moratorio, el cual será equivalente al 20% de la Tasa Tamex que publica la Superintendencia de Banca y Seguros y será aplicado a **EL COMPRADOR** por cada día de atraso en el pago de la respectiva cuota semestral.

La simple demora en el pago del saldo del precio por parte de **EL COMPRADOR**, constituye razón suficiente para que el mismo incurra en mora automáticamente, no siendo necesaria intimación alguna en forma previa para efectos de la aplicación de la tasa de interés moratorio a que se refiere el párrafo anterior.

En todo caso, la demora en el pago del saldo del precio por parte de **EL COMPRADOR** constituye incumplimiento y COFIDE quedará plenamente facultado a ejecutar la Carta Fianza bancaria señalada en el numeral 5.1.3.1 conforme a lo indicado en el numeral 5.1.9.

5.1.6 **Fecha de Cierre.** En la Fecha de Cierre, esto es, el día y hora acordado para el pago de la cuota inicial a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.

5.1.7 **Entrega de EL LOTE:** **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el Proyecto Especial JEQUETEPEQUE-ZAÑA, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público, Juez de Paz, o Autoridad Policial a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR**, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.

La transferencia del riesgo de **EL LOTE** se entenderá válidamente producida a **EL COMPRADOR** si habiendo sido notificado éste por el CEPRI TIERRAS para la entrega, no concurre en la fecha y hora señalada o no suscribe el o las actas de entrega respectiva. En este extremo es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 1568 del Código Civil.

5.1.8 **Precio del Agua.-** Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA a **EL COMPRADOR** para irrigar **EL LOTE**, ascenderá a US\$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada. Dicho precio será mantenido por un plazo mínimo de 3 años, contados a partir de la suscripción del presente Contrato por **LA VENDEDORA**. A partir del vencimiento de dicho plazo, el precio podrá ser incrementado por el PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA o quien lo sustituya, en función a las características técnicas de la operación de regadío y al mantenimiento de la infraestructura necesaria para proveer y suministrar dicho servicio, contando con la participación de los usuarios, de acuerdo a la legislación vigente, conviniéndose que en ningún caso, la tarifa modificada, podrá ser mayor al promedio de la tarifa del resto de los usuarios del valle viejo.

EL COMPRADOR tendrá derecho a recibir del Administrador Técnico del Distrito de Riego Regulado Jequetepeque, una licencia de uso de agua para 5,764.194 ha. y al uso de diez mil (10,000) metros cúbicos por hectárea neta por año, para **EL LOTE** materia de venta.

5.1.9 **Ejecución de Garantías.** Queda expresamente pactado que en caso **EL COMPRADOR** incumpla en el pago de una o más cuotas del saldo financiado del precio por la presente venta y/o de los intereses compensatorios estipulados en el numeral 5.1.2, y

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

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

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

- 5.1.10 **Aceleración de Plazos.** En caso que ocurra el incumplimiento de dos cuotas consecutivas del pago del saldo del precio de venta, COFIDE podrá dar por vencidos todos los plazos y demandar a **EL COMPRADOR** el pago del íntegro de la suma adeudada, quedando facultado COFIDE a ejecutar todas las garantías constituidas en su favor en virtud del presente Contrato.

SEXTO: OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA

- 6.1 Son obligaciones de **LA VENDEDORA** las siguientes:
- 6.1.1 En lo que respecta al **EL LOTE** que está adquiriendo **EL COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, entregárselo a aquél, libre de todo poseedor, invasor u ocupante.
- 6.1.2 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a nombre de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que está adquiriendo.
- 6.1.3. Otras obligaciones derivadas del presente Contrato.

SÉTIMO: OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

- 7.1 Son obligaciones de **EL COMPRADOR** las siguientes:
- 7.1.1 Pagar la cuota inicial señalada en el acápite a) del numeral 5.1.2 de la Cláusula Quinta, conforme a la Oferta Económica que consta en el Anexo N° 1 de este Contrato, así como el saldo financiado conforme al Cronograma de Pagos a que se refiere el acápite b) del numeral 5.1.2 de la Cláusula Quinta.



- 7.1.2 Entregar la Carta Fianza a que se refiere el numeral 5.1.3.1 de la Cláusula Quinta y constituir las garantías hipotecarias dentro del plazo de 60 días calendarios contados a partir de la suscripción del presente Contrato y velar porque estas queden adecuadamente inscritas en los registros pertinentes. Por excepción, en caso que **EL COMPRADOR** no pudiera obtener la inscripción de la hipoteca constituida en virtud del presente Contrato, **LA VENDEDORA** le podrá conceder un plazo adicional, que será fijado por esta última, a fin de que se cumpla con la respectiva inscripción.
- 7.1.3. Entregar a la suscripción del contrato la Carta Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.
- 7.1.4 Gestionar y obtener las correspondientes licencias, autorizaciones, permisos, registros y demás documentos ante las autoridades pertinentes, para lograr que la actividad a desarrollar con relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda realizar dentro del marco legal vigente.
- 7.1.5 Cumplir con el Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato.
- 7.1.6 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de **EL LOTE**.
- 7.1.7 Recibir de **LA VENDEDORA** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.7 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
- 7.1.8 Suscribir los documentos, contratos y escrituras públicas que sean necesarios para perfeccionar la transferencia y constituir las garantías.
- 7.1.9 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.
- 7.1.10 Aceptar que COFIDE, es la entidad encargada de la supervisión, administración y cobranza de las obligaciones previstas en el presente Contrato; conforme a las facultades y obligaciones emanadas del Contrato de Supervisión, Administración y Cobranza suscrito con **LA VENDEDORA**.
- 7.1.11 Asegurar los bienes sobre los cuales se hubiere constituido hipoteca y entregar debidamente endosada la póliza en favor de COFIDE dentro de los diez días hábiles posteriores a la Fecha de Cierre.

7.1.12 Permitir a la Empresa de Transmisión de Energía Centro Norte S.A. (ETECEN S.A.), la instalación de torres y postes de alta tensión en EL LOTE, previo pago del justiprecio que se acuerde con dicha empresa por los derechos de paso, uso o servidumbre del terreno.

7.1.13 Otras obligaciones derivadas del contrato.

OCTAVO: CARGAS Y GRAVÁMENES

- 8.1 **LA VENDEDORA** declara que, a la firma del contrato, **EL LOTE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.
- 8.2. **LA VENDEDORA** declara que, a la fecha de firma del presente contrato, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar a **EL LOTE** que ha dado en venta a **EL COMPRADOR**. Igualmente, declara **LA VENDEDORA** que no conoce existan hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.
- 8.3. **EL COMPRADOR** declara conocer y acepta que **LA VENDEDORA** no se hace responsable en caso que **EL LOTE** no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.
- 8.4. **LA VENDEDORA** declara que toda información relacionada con **EL LOTE** es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y el precio de compra pactado.

NOVENO: DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL COMPRADOR

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

- 9.1 Que acepta todos los términos y condiciones de LAS BASES para la Subasta Pública, las circulares expedidas por el CEPRI y la resolución de Adjudicación de la Buena Pro por parte del CEPRI.

- 9.2. Que la compra de **EL LOTE** es una decisión libre de toda influencia de **EL COMPRADOR**.
- 9.3 **EL COMPRADOR** declara y garantiza a **LA VENDEDORA** que es responsable de todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. **EL COMPRADOR** reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **EL LOTE** que está adquiriendo.
- 9.5 De ser el caso, **EL COMPRADOR** garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.
- 9.6 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.
- 9.7 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.
- 9.8 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.
- 9.9 **EL COMPRADOR** se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo le serán legalmente exigibles.
- 9.10 **EL COMPRADOR** asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta cláusula.



DÉCIMO: DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LA VENDEDORA

LA VENDEDORA declara que :

- 10.1 **EL LOTE** es de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.
- 10.3 No existe en relación a **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohíban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo precedente, **LA VENDEDORA** será responsable por cualquier acción de índole judicial, administrativa o arbitral que sea interpuesta contra ella o contra **EL COMPRADOR**, por hechos que pudieren afectar el derecho de propiedad sobre **EL LOTE**, que tengan como origen, hechos anteriores a la suscripción del presente contrato. En todo caso, **LA VENDEDORA** se compromete al saneamiento por evicción de acuerdo a ley.

- 10.4 Se encuentra debidamente autorizada para celebrar este Contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 10.5 La celebración y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato se encuentran dentro de sus facultades y son conformes a las leyes y demás normas aplicables a los actos previstos en este Contrato.
- 10.6 De acuerdo a lo dispuesto por la legislación peruana, no existen requisitos que obliguen a **LA VENDEDORA** a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar este Contrato y/o para cumplir con sus obligaciones.
- 10.7 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**.
- 10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia o disposición societaria que afecte la libre transmisión de **EL LOTE** que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR**.
- 10.9 Garantiza a **EL COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente Contrato.

10.10 La distribución de las aguas del río Jequetepeque se efectuará, exclusivamente, entre los usuarios con licencia de uso de agua con fines agrarios del Valle Viejo que ocupan una extensión de 32,521.80 has, y a EL COMPRADOR que adquiere en virtud del presente contrato el área neta de 5,764,194 has. De su reserva de agua, LA VENDEDORA garantiza un derecho de uso de agua que será otorgado por la Autoridad de Aguas competente, por un volumen de diez mil metros cúbicos por hectárea neta por año, equivalente a 57'641,940 metros cúbicos por año medido y entregado en la Toma TP6 del Canal Talambo-Zaña, dejándose constancia que la dotación del recurso para los usuarios del Valle Viejo es en promedio quince mil metros cúbicos por hectárea neta por año.

Cuando sea de aplicación lo dispuesto en el art. 47 de la Ley General de Aguas – Decreto Ley 17752, la autoridad competente, fijará un único módulo de riego del mismo volumen para los usuarios del Valle Viejo y EL COMPRADOR.

10.11 En cualquier época del año, atendiendo a que existe un potencial de aguas subterráneas en la parte media y baja del Valle de Jequetepeque, EL COMPRADOR podrá obtener, ante la Autoridad de Aguas, el volumen de recursos hídricos adicionales que pueda obtener por su cuenta y costo, cumpliendo para tal efecto con los requisitos establecidos por la legislación en materia de aguas subterráneas que se encuentra vigente en la fecha de su solicitud.

Siendo beneficioso aumentar el volumen de recursos hídricos en el Valle, siempre y cuando sea utilizable por los usuarios de agua del Valle Viejo, dicho volumen adicional podrá ser intercambiado.

El volumen adicional a obtenerse será entregado en un punto de la infraestructura mayor de riego, recibiendo en compensación, sin costo alguno un volumen igual de agua medido y entregado en la toma TP6 del Canal Talambo-Zaña.

DÉCIMO PRIMERO: DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

11.1 **LA VENDEDORA** declara encontrarse inafecta al Impuesto Predial respecto de **EL LOTE** que ha enajenado.

11.2 Conforme al artículo 10 del Decreto Legislativo No. 776, **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 1 de enero del 2,000.

- 11.3 Es obligación de **LA VENDEDORA** comunicar a las Municipalidades dentro de cuya jurisdicción se encuentre **EL LOTE** que ha vendido a **EL COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, la transferencia que ha efectuado. En tal sentido, **LA VENDEDORA** está obligada a presentar la declaración jurada a que se refiere el artículo 14 del Decreto Legislativo No. 776.
- 11.4 Es también obligación de **EL COMPRADOR** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentra **EL LOTE**, la adquisición que ha efectuado, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula anterior.
- 11.5 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**.
- 11.6 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.

DÉCIMO SEGUNDO: DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA SUJETO ESTE CONTRATO

- 12.1 El presente Contrato deberá ser elevado a escritura pública. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública, siempre serán de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 12.2 A efecto de lograr la inscripción del dominio en favor de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que ha adquirido de acuerdo a la Cláusula Cuarta del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irroque ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

DECIMO TERCERO: COMPROMISO DE INVERSION

- 13.1. Con sujeción a lo dispuesto en el presente contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a cumplir con los siguientes compromisos de inversión y que se detallan en el Anexo N° 7:

- Sistema de conducción de agua
Ejecutar la construcción de un sistema de conducción que permita llevar el agua desde el punto identificado como TP-6 del Canal Principal Talambo – Zaña, hasta **EL LOTE**, en un plazo no mayor de 02 años.
- Lotización y Venta
Lotización y venta de no menos del 20% del área neta de **EL LOTE** en un plazo no mayor de 04 años.



El plazo de ejecución de los compromisos de inversión antes mencionados, será contado desde la fecha de suscripción del presente contrato.

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

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

La revisión y examen del Auditor de Inversión, se efectuará al término de los plazos de ejecución de los compromisos de inversión detallados en el Numeral precedente. Sin perjuicio de lo aquí estipulado, el Auditor de Inversión podrá inspeccionar y verificar el avance de las inversiones, sin restricciones ni limitaciones de ningún tipo. El proceso de verificación de las inversiones ejecutadas se podrá efectuar antes del plazo detallado en el Numeral precedente, cuando así sea solicitado por **EL COMPRADOR**, y siempre que manifieste que ha cumplido con las inversiones comprometidas.

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

- 13.4 El informe con su dictamen será entregado por el auditor de inversión 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 desde la fecha de su recepción para sustentar o responder ante el Supervisor las observaciones planteadas en el mencionado informe. Transcurrido este término, el informe quedará 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 los compromisos de inversión asumidos en el presente contrato.

El Supervisor de Inversión dará por cumplido los compromisos de inversión, cuando el Auditor de Inversión le entregue, dentro de los 30 días calendario antes mencionados, un certificado que corrobore que se



han levantado las observaciones planteadas, o que se ha dado cumplimiento a los compromisos de inversión en los términos establecidos en el Numeral 13.1 de la presente cláusula.

- 13.5 **CLAUSULA PENAL.-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en el Numeral 13.1 de la presente Cláusula, la entidad supervisora podrá ejecutar como penalidad, la garantía señalada en el numeral siguiente, en cuyo caso, la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial, sin perjuicio de los daños y perjuicios ulteriores que sean ocasionados a **LA VENDEDORA** o surjan por el incumplimiento de **EL COMPRADOR**.
- 13.6 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este contrato, en garantía de fiel cumplimiento de los compromisos de inversión, una carta fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión, renovable y de renovación automática, por un plazo de vigencia suficiente hasta el total cumplimiento de los compromisos de inversión, emitida por un monto de US\$ 500,000.00 (QUINIENTOS MIL DÓLARES Y 00/100 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.7 de las Bases de la Subasta Pública.

Si dentro del plazo establecido **EL COMPRADOR** cumple con ejecutar cualquiera de los compromisos de inversión a que se hace referencia en el Numeral 13.1 de la presente Cláusula, el monto de la carta fianza podrá reducirse a US\$ 250,000.00 (Doscientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América). Para tal efecto, se deberá contar con la conformidad del Supervisor de Inversión.

La carta fianza se mantendrá vigente mientras el compromiso de inversión no haya sido cumplido en su totalidad en los términos pactados en el presente contrato. El texto de la carta fianza antes referida, se adjunta al presente contrato y forma parte del mismo, como Anexo N° 3.

DÉCIMO CUARTO: DISPOSICIONES VARIAS

- 14.1 **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato. Asimismo, **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o

implícitas) que no consten en el presente Contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.

- 14.2 Queda expresamente acordado que el pago del precio de venta, de los intereses moratorios y compensatorios pactados, de las penalidades estipuladas en los numerales 5.1.8 y 13.6 del presente contrato y de todas las obligaciones expresadas en moneda extranjera estipuladas en el presente Contrato, deberán ser pagadas en Dólares de los Estados Unidos de América, de acuerdo al Artículo 1237 del Código Civil del Perú.

DÉCIMO QUINTO: INCUMPLIMIENTO

- 15.1 **EL COMPRADOR** renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este Contrato, a excepción de causas de fuerza mayor o casos fortuitos debidamente comprobados, que puedan afectar el cumplimiento de la obligación a que se refiere el numeral 13.1.
- 15.2 En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, COFIDE podrá ejecutar la Carta Fianza y/o las garantías hipotecarias otorgadas a su favor, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 5.1.10 del presente Contrato.

DÉCIMO SEXTO: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- 16.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente Contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente Cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso de que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.
- 16.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de

- noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.
- 16.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean convenientes y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.
- 16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quien le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 16.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizara en el procedimiento arbitral será el castellano.

DÉCIMO SÉTIMO: ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

- 17.1 Anexo No. 1: Oferta Económica del Adjudicatario.
- 17.2 Anexo No. 2: Acta Notarial de la Subasta.
- 17.3 Anexo No. 3: Cronograma de Pagos.
- 17.4 Anexo No. 4: Carta Fianza que garantiza el pago del saldo del precio.
- 17.5 Anexo No. 5: Descripción de los Inmuebles Hipotecados.
- 17.6 Anexo No. 6: Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento de Compromiso de Inversión.
- 17.7 Anexo No. 7: Compromiso de Inversión.
- 17.8 Anexo No. 8: Areas intangibles no objeto de venta y plano de ubicación.
- 17.9 Anexo N° 9: Linderos, coordenadas y planos de ubicación (2) de los Lotes N° 1 y 2 objeto de la venta.
- 17.10 Anexo N° 10: Documento de Cesión de Derechos a favor de **EL COMPRADOR**.

DÉCIMO OCTAVO: DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

- 18.1 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.
- 18.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el domicilio que consta en la parte introductoria del presente contrato.



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

DECIMO NOVENO: CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES

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

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

VIGÉSIMO: INVALIDEZ PARCIAL

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

VIGESIMO PRIMERO: GASTOS

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

VIGESIMO SEGUNDO: LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN APLICABLE

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

Cualquier divergencia o discrepancia que pudiera suscitarse entre las partes sobre la interpretación y/o ejecución de las disposiciones del presente Contrato y/o de los documentos que forman parte del mismo será resuelta de manera

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

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.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día 10 del mes de octubre de dos mil.



LA VENDEDORA



EL COMPRADOR



EOPRI



EL GARANTE





Lima, 10 de Noviembre de 1999

Señores
CEPRI TIERRAS
Presente.-

Ref: Subasta Pública Internacional para la Venta
De Tierras del P.E. JEQUETEPEQUE-ZAÑA

CONSORCIO AGRÍCOLA CERRO COLORADO S.A.C – PERU AGRI INDUSTRIAL
COMPANY S.A.

De nuestra consideración:

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

LOTE PAMPAS DE CERRO COLORADO

OFERTA ECONÓMICA:

EN LETRAS: DOS MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL UNO DÓLARES USA
CINCO CERCOS CENTAVOS
EN NÚMEROS: US\$ 2'307.001.- DÓLARES USA

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

Atentamente,

REX WHARTON CANON

C.E.: 85390

ANEXO N° 2

ACTA DE SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE TIERRAS DEL
 PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA
 EN LAS PAMPAS DE CERRO COLORADO

En el Campamento Gallito Ciego - Yonán, el día 10 de noviembre de 1999 en el Auditorio del Local de la Cede Central del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, sito en la Carretera a Cajamarca Km. 33.5 siendo las 12:00 m. 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, Vicepresidente Eco. Julio Pesantes Rebaza, Miembro Ing° Gerardo Santana Vera, quienes se identificaron ante Notario Público de Guadalupe Dr. Héctor De Lama Herrera, que intervienen 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 compra.

Transcurrido los diez minutos de tolerancia se inició el acto, con la lectura de las personas que adquirieron las Bases:

1. PERU EUROPEAN ADVISORS S. A.
2. THE MAPLE GAS CORPORATION SUC. PERUANA
3. FRANCISCO PALACIOS
4. PACIFIC. SUGAR CORPORATION Y OTROS
5. BELICE S. A.
6. CEMENTOS PACASMAYO
7. CONSORCIO AGRICOLA CERRO COLORADO S.A.C. - PERU AGRI INDUSTRIAL COMPANY S.A.
8. MAURICIO HOTSCHILD S. A.
9. JORGE WONG KONT.

Se hizo presente el postor CONSORCIO AGRICOLA CERRO COLORADO S. A. C. - PERU AGRI INDUSTRIAL COMPANY S.A. representado por el Sr. REX WHARTON CANON, identificado con Carnet de Extranjeria N° 85390, entregando los sobres N° 01 y N° 02, 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: DOS MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL UNO y 00/100 DOLARES U.S.A. (US.\$ 2,307,001.00).

La Comisión otorgó la Buena Pro a la Empresa CONSORCIO AGRICOLA CERRO COLORADO S.A.C. - PERU AGRI INDUSTRIAL COMPANY S.A., por su oferta presentada.

Siendo las 12 horas y treinta minutos del día diez de noviembre de mil novecientos noventinueve y no habiendo observación alguna a la presente acta, luego de leída se suscribió la misma, ante mí doy fe.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ANEXO N° 3

Lote adjudicado : Lote Pampa Cerro Colorado
 Empresa adjudicataria : **AGRICOLA CERRO PRIETO S.A.C**
 Fecha de cierre : 10/10/00

Condiciones :

Precio : 2.307.001,00
 Cuota Inicial : 230.700,10
 Saldo de precio financiado : 2.076.300,90
 Plazo : 10 años incluido 4 años de gracia

Tasa a aplicar (1)

Tasa Libor a 6 meses + 2%: 8,7594% = TN
 Tasa efectiva : 9,1533% $((1+(TN/100)/360)^{360}-1)\%$
 Tasa Efectiva calculada con capitalización diaria de la tasa libor a 6 meses + 2% (TN)

Cuota N°	Fecha de pago	Amortización de capital	Intereses Compensatorios	Total Cuota	Saldo de Precio
1	10/04/01		94.000,48	94.000,48	2.076.300,90
2	10/10/01		94.528,55	94.528,55	2.076.300,90
3	10/04/02		94.000,48	94.000,48	2.076.300,90
4	10/10/02		94.528,55	94.528,55	2.076.300,90
5	10/04/03		94.000,48	94.000,48	2.076.300,90
6	10/10/03		94.528,55	94.528,55	2.076.300,90
7	10/04/04		94.528,55	94.528,55	2.076.300,90
8	10/10/04		94.528,55	94.528,55	2.076.300,90
9	10/04/05	173.025,08	94.000,48	267.025,55	1.903.275,83
10	10/10/05	173.025,08	86.651,17	259.676,25	1.730.250,75
11	10/04/06	173.025,08	78.333,73	251.358,81	1.557.225,68
12	10/10/06	173.025,08	70.896,41	243.921,49	1.384.200,60
13	10/04/07	173.025,08	62.666,99	235.692,06	1.211.175,53
14	10/10/07	173.025,08	55.141,65	228.166,73	1.038.150,45
15	10/04/08	173.025,08	47.264,27	220.289,35	865.125,38
16	10/10/08	173.025,08	39.386,90	212.411,97	692.100,30
17	10/04/09	173.025,08	31.333,49	204.358,57	519.075,23
18	10/10/09	173.025,08	23.632,14	196.657,21	346.050,15
19	10/04/10	173.025,08	15.666,75	188.691,82	173.025,08
20	10/10/10	173.025,08	7.877,38	180.902,45	0,00

1) La tasa a aplicar se reajustará semestralmente, tomando la tasa Libor +2% del inicio de cada semestre.

[Handwritten signatures and initials: F, MY, C, Pm]



CARTA FIANZA N°0000106415-000.

Lima, 10 de Octubre del 2000

Señores
Proyecto Especial JEQUETEPEQUE-ZAÑA y/o COFIDE

Ref.: Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE) como fiadores solidarios de AGRÍCOLA CERRO PRIETO S.A.C. con el fin de garantizar el pago del saldo del precio estipulado, los intereses compensatorios y moratorios pactados y todas y cada una de las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Compra-Venta del Lote N° Pampas de Cerro Colorado, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática, carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de US\$387,019.15 (TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DIECINUEVE Y 15/100 DÓLARES AMERICANOS).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día de 10 de Octubre del 2000, más quince días adicionales; esto es, que vencerá el día 25 de OCTUBRE del 2001, a horas doce meridiano. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por nueve periodos anuales iguales al de esta fianza, hasta 15 días posteriores a la fecha en que deba cancelarse íntegramente el saldo del precio, conforme lo establece el Contrato referido en el primer párrafo de la presente.

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

Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que los ocasionemos.

Atentamente
BANCO SUDAMERICANO
Av. Camino Real N°815 - San Isidro


CARMEN MONTEZUMA
Apoderado General


CECILIA ROCA BUSSALTES
Apoderado General

387.019.15

BANCO SUDAMERICANO

ANEXO

Programa: PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA
 Bien Adjudicado: LOTE PAMPAS DE CERRO COLORADO

Adjudicatario: AGRICOLA CERRO PRIETO				
GARANTIA INMOBILIARIA.				
Predios urbano				
Propietario/s Promociones y Comercio S.A.				
Ubicación Urb. El Parque de Monterrico, Lote 10 B-1. Calle José Antonio s/n. (excalte 3) Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima.				
Zonificación y Uso actual				
Zonificación: R-2. Zona Residencial de baja densidad Area Estructuración III				
Uso actual Terreno sin construir				
Linderos: ml.				
Frente Calle José Antonio con 45.10 ml.				
Derecha Con propiedad de terceros con 63.00 ml.				
Izquierda Con el lote N° 9 con 63.10 ml.				
Fondo Con propiedad de terceros con 44.95 ml.				
Áreas m2				
Terreno Ocupada Techada				
Terreno 2857.50				
Inscripción de Dominio: Oficina de Registros de Lima -				
Fichas: 1626794				
Estado Antigüedad Servidumbre Gravámenes Póliza Seguros				
No indica No tiene No indica				
Valuación (valor en US\$)				
Fecha Valuación Arancelario Reposición Comercial Realiz. Inmediata				
25/11/99 714,375.00				
Valuador: Ing. Gustavo Larrabure Aramburu				
CIP SBS CONATA CTPP				
5523 Resol. 0018-95				
Observación Valores a considerar :				
Valor Comercial US\$ 714,375.00				
Valor Garantía 535,781.25				
VºSº				
 FEDERICO LAU LI INGENIERO CIVIL Reg. del Colegio de Ingenieros No.3917				
Observ. Diferencia medida del fondo en la Tasación y la ficha 1626794				
Fecha: 24-Ene-2000				

[Handwritten mark]

[Handwritten marks]



CARTA FIANZA N°0000106414-000.
Vencimiento: 25 de OCTUBRE del 2001.
Lima, 10 de Octubre del 2000.

Señores
DIRECCION EJECUTIVA FOPRI y/o
CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE

Postor: AGRÍCOLA CERRO PRIETO S.A.C.

Ref: Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA.

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE) como fiadores solidarios de AGRÍCOLA CERRO PRIETO S.A.C. con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión que ha asumido AGRÍCOLA CERRO PRIETO S.A.C., de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del Lote N° Pampas de Cerro Colorado, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática, carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$324,381.00).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día de 10 de Octubre del 2000, más quince días adicionales; esto es, que vencerá el día 25 de OCTUBRE del 2001. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por 03 período(s) igual(es) al de esta fianza.

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

Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento, De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente
BANCO SUDAMERICANO
Av. Camino Real N°815 - San Isidro


CARMEN MONTEZUMA
Agradada General


CECILIA ROCA BUSSALÉS

324.381.00-



BANCO SUDAMERICANO

A N E X O N ° 6

OBE SAN ISIDRO
AV. REPUBLICA DE PANAMA 3055
SAN ISIDRO

**FIANZA EMITIDA POR ORDEN Y CUENTA
THE MAPLE GAS CORPORATION DEL
PERU SUCURSAL PERUANA
PRESENTE.-**

**SAN ISIDRO, 09 DE OCTUBRE DE 2000
Carta Fianza Nro.: 0011-0910-9800039325-70
Vence el: 09 DE OCTUBRE DE 2001**

Señor/es:

★ DIRECCION EJECUTIVA FOPRI Y/O CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE

Ciudad.-

Postor : AGRICOLA CERRO PRIETO S.A.C

Ref : Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA

De nuestra consideración :

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE) como fiadores solidarios de AGRICOLA CERRO PRIETO S.A.C. con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión que ha asumido AGRICOLA CERRO PRIETO S.A.C., de acuerdo al Contrato de Compra - Venta del lote PAMPAS DE CERRO COLORADO, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA.

La presente fianza tiene el caracter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realizacion automatica, carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de US\$122,933.30(CIENTO VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS TREINTAITRES 30/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 09 de octubre de 2000 mas quince días adicionales;esto es, que vencera el día 24 de Octubre de 2001 . Sin embargo , al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente en los mismos terminos y condiciones , en forma sucesiva por tres periodos iguales al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza bastara que el PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE ZAÑA y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO SA - COFIDE nos envíe antes del vencimiento del plazo consignado en el artículo 1898 del código civil, una carta notarial requiriendonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado a incumplido con las obligaciones asumidas en el contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

★ Sobre el particular , nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas contado, desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así aceptamos pagarles por cada día de mora un interes equivalente a la tasa libor a 180 días mas nueve por ciento (9%). Dicha tasa sera establecida por el cable REUTERS a las 11:00 horas de cada día de mora.



RUC 10013020

REFRENDO: C204200100904TAE0910=/14:21:41
US\$ 122,933.30

US\$122,933.30

Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengara por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga , sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

BANCO CONTINENTAL
p.p.

Viviana Ruiz V.
VIVIANA RUIZ V.
Ejecutivo de Cuentas
BANCA EMPRESAS

Carlos Velasquez
CARLOS VELASQUEZ RPY
Jefe de Gestión por Línea
Oficina Banca Empresa San Isidro



RUC 10013020

REFERENDO: C204200100904TAE0910=/14:21:41
US\$ 122,933.30



N. 00011592 009
557 1009032064 17

CARTA FIANZA N° 010005644

Lima, 07 de Agosto de 2000

Señores
DIRECCION EJECUTIVA FOPRI y/o CORPORACION
FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE
Lima - Perú

Postor: AGRICOLA CERRO PRIETO S.A.C.

Ref.: Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL
JEQUETEPEQUE - ZAÑA

Muy señores nuestros:

Por medio de la presente, nos constituimos a favor del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE) como fiadores solidarios de AGRICOLA CERRO PRIETO S.A.C. con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión que ha asumido AGRICOLA CERRO PRIETO S.A.C., de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del lote PAMPAS DE CERRO COLORADO, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de US\$52,885.70(CINCUENTIDOS MIL SEISCIENTOS OCHENTICINCO Y 70/100 DOLARES AMERICANOS)..

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 07 de Agosto de 2000, más quince días adicionales; esto es que vencerá el día 22 de Agosto de 2001. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarlas obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por 3 periodos iguales al de esta fianza.

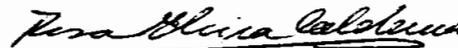
Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO SA - COFIDE nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese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

Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

IMPANTESEGURIDAD


RAUL DE ANDREA
Gerente Promoción de
Negocios Empresariales

Atentamente,
BANCO WIESE SUDAMERIS


Rosa Elvira Calderón Graifo
Apederado

00011592 009 557 1009032064

ANEXO No. 7

COMPROMISO DE INVERSION

El comprador se compromete a ejecutar lo siguiente:

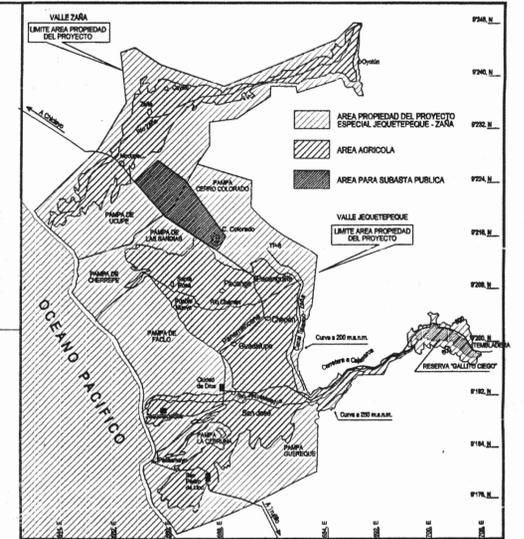
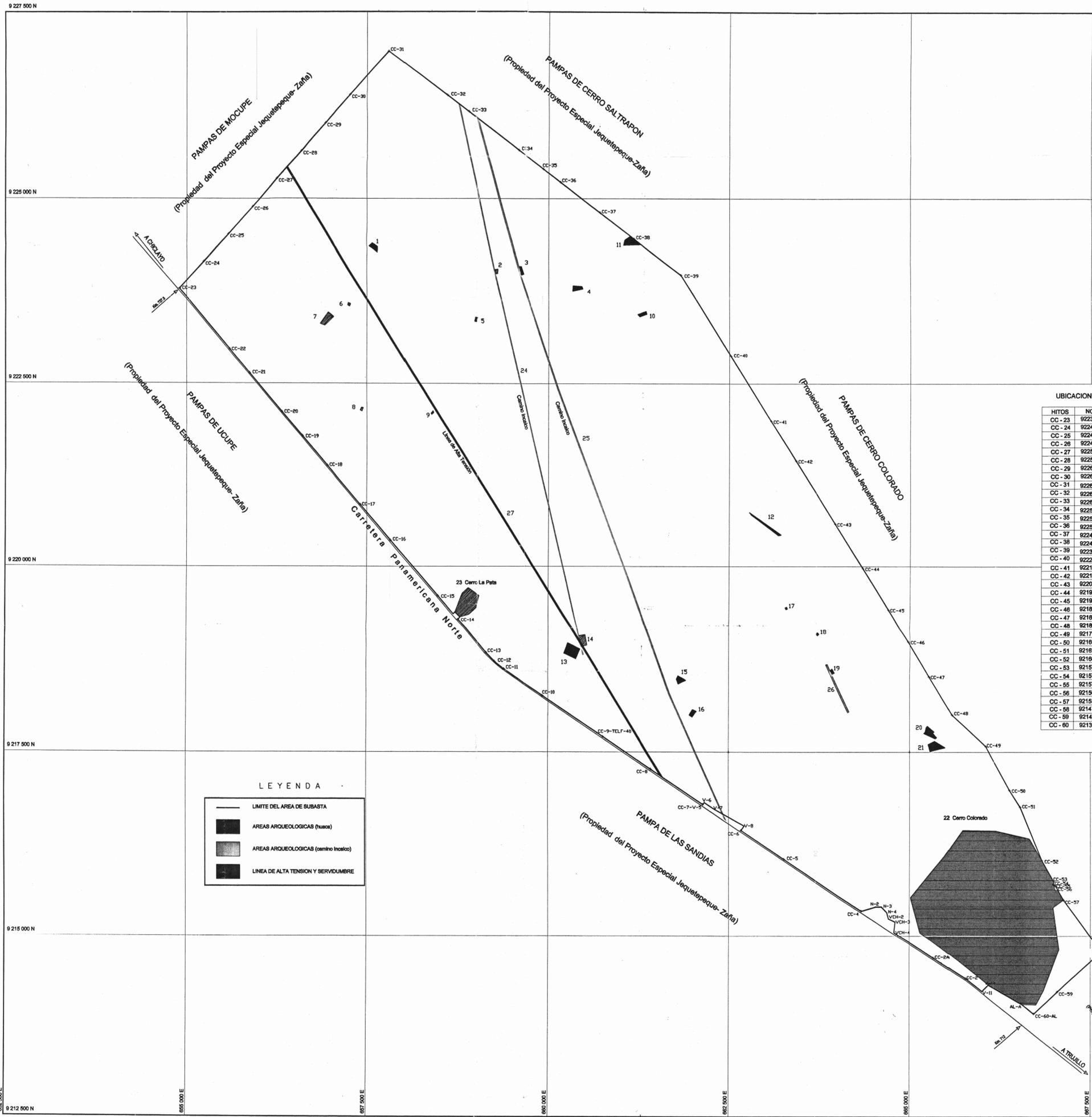
SISTEMA DE CONDUCCION DE AGUA

Un sistema de conducción que permita llevar el agua desde el punto identificado como TP-6 del Canal Principal Talambo-Zaña hasta el área objeto de subasta. Para la construcción de dicho sistema de conducción se deberá tomar en cuenta que el volumen de agua garantizado será de 10,000 m³ por hectárea neta por año, según lo señalado en el cuadro mostrado en el numeral 1.1 de estas Bases. Asimismo, este sistema de captación deberá permitir – a través de la construcción de algún sistema de partidores o similar- la continuación del Canal Talambo-Zaña. El detalle de las características técnicas de dicho sistema de conducción será de exclusiva responsabilidad de EL ADJUDICATARIO.

LOTIZACION

Lotización y venta de no menos del 20% del área neta objeto de subasta. Los lotes a ser vendidos no deberán ser menores a 20 has. cada uno y en número no menor de 30 lotes.





PLANO DE UBICACION
Esc. 1:500,000

UBICACION CON COORDENADAS UTM DEL AREA TOTAL

HITOS	NORTE	ESTE	HITOS	NORTE	ESTE
CC-23	9223783.261	654898.398	AL-A	9214035.391	666551.986
CC-24	9224151.626	655233.582	V-10	9214305.068	668085.463
CC-25	9224524.205	655572.789	V-11	9214217.553	665998.134
CC-26	9224894.219	655908.545	CC-2	9214395.372	665789.509
CC-27	9225264.019	656248.054	CC-2A	9214686.884	665332.918
CC-28	9225633.782	656582.555	VCH-4	9215047.553	664785.177
CC-29	9226003.557	656919.034	VCH-3	9215197.709	664796.725
CC-30	9226381.132	657262.996	N-5	9215236.463	664708.867
CC-31	9226767.344	657706.546	N-4	9215326.549	664685.941
CC-32	9227154.141	658150.192	N-3	9215408.252	664612.589
CC-33	9227541.715	658593.739	N-2	9215408.141	664533.960
CC-34	9227928.289	659037.286	CC-4	9215347.291	664330.978
CC-35	9228315.863	659480.833	CC-5	9215286.337	664127.996
CC-36	9228703.437	659924.380	CC-6	9215225.383	663925.014
CC-37	9229091.011	660367.927	V-8	9215164.429	663722.032
CC-38	9229478.585	660811.474	V-7	9215103.475	663519.050
CC-39	9229866.159	661255.021	V-6	9215042.521	663316.068
CC-40	9230253.733	661698.568	CC-7	9214981.567	663113.086
CC-41	9230641.307	662142.115	CC-8	9214920.613	662910.104
CC-42	9231028.881	662585.662	CC-9	9214859.659	662707.122
CC-43	9231416.455	663029.210	CC-10	9214798.705	662504.140
CC-44	9231804.029	663472.757	CC-11	9214737.751	662301.158
CC-45	9232191.603	663916.305	CC-12	9214676.797	662098.176
CC-46	9232579.177	664359.852	CC-13	9214615.843	661895.194
CC-47	9232966.751	664803.399	CC-14	9214554.889	661692.212
CC-48	9233354.325	665246.946	V-4	9214493.935	661489.230
CC-49	9233741.900	665690.493	V-3	9214432.981	661286.248
CC-50	9234129.474	666134.040	V-2	9214372.027	661083.266
CC-51	9234517.048	666577.587	CC-15	9214311.073	660880.284
CC-52	9234904.622	667021.134	CC-16	9214250.119	660677.302
CC-53	9235292.196	667464.681	CC-17	9214189.165	660474.320
CC-54	9235679.770	667908.228	CC-18	9214128.211	660271.338
CC-55	9236067.344	668351.775	CC-19	9214067.257	660068.356
CC-56	9236454.918	668795.322	CC-20	9214006.303	659865.374
CC-57	9236842.492	669238.869	CC-21	9213945.349	659662.392
CC-58	9237230.066	669682.416	CC-22	9213884.395	659459.410
CC-59	9237617.640	670125.963	AREA TOTAL		6,192.036 Ha
CC-60	9238005.214	670569.510	PERIMETRO TOTAL		37,591.89 m.l.

RESUMEN DE AREAS (Ha)

Nº	DESCRIPCION	AREA (Ha)
1	Area arqueologica (huaca)	0.887
2	Area arqueologica (huaca)	0.213
3	Area arqueologica (huaca)	0.417
4	Area arqueologica (huaca)	0.733
5	Area arqueologica (huaca)	0.157
6	Area arqueologica (huaca)	0.112
7	Area arqueologica (huaca)	1.412
8	Area arqueologica (huaca)	0.125
9	Area arqueologica (huaca)	0.082
10	Area arqueologica (huaca)	0.460
11	Area arqueologica (huaca)	1.681
12	Area arqueologica (huaca)	1.130
13	Area arqueologica (huaca)	2.719
14	Area arqueologica (huaca)	1.214
15	Area arqueologica (huaca)	0.757
16	Area arqueologica (huaca)	0.487
17	Area arqueologica (huaca)	0.068
18	Area arqueologica (huaca)	0.093
19	Area arqueologica (huaca)	0.227
20	Area arqueologica (huaca)	1.324
21	Area arqueologica (huaca)	1.749
22	Area arqueol. (Cerro Colorado)	340.947
23	Area arqueol. (Cerro La Pata)	7.896
24	Area Arqueol. (Camino Incaico)	15.136
25	Area Arqueol. (Camino Incaico)	21.963
26	Area Arqueol. (Camino Incaico)	1.700
27	Linea de Alta Tension y Servidumbre	24.383
TOTAL		427.842

RESUMEN DE AREAS

AREA TOTAL	6,192.036
AREA NO DISPONIBLE	427.842
AREA NETA A SUBASTAR	5,764.194

LEYENDA

- LIMITE DEL AREA DE SUBASTA
- AREAS ARQUEOLOGICAS (huaca)
- AREAS ARQUEOLOGICAS (camino Incaico)
- LINEA DE ALTA TENSION Y SERVIDUMBRE

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA
INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO
PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA

SECTOR: PAMPAS DE CERRO COLORADO UBICADAS EN LA MARGEN DERECHA DE LA PANAMERICANA NORTE (Km. 712 al 727.5)

PLANO: TOPOGRAFICO PERIMETRICO DEL AREA DE SUBASTA

UBICACION:	SECTOR:	DISTRITO:	PROVINCIA:	DPTO.:	LAMINA Nº
Parque de Cerro Colorado y Moquepe	Moquepe	Chileno	Chileno	La Libertad Lambayeque	01
RESPONSABLES:	TOPOGRAFIA:	RESPONSABLES:	FECHA:		
Ing. F. Castellanos	Ing. F. Castellanos	Ing. Luis Narváez	Ing. Luis Narváez	Octubre 1998	
Ing. Jimmy Alayo	ESCALA: 1:25,000	REVISADO:	APROBADO:		
		Ing. Alberto Olmos	Ing. Gerardo Santana V.		

RESUMEN DE AREAS QUE NO SON OBJETOS DE VENTA

N°	DESCRIPCION	AREA (Ha)	PERIMETRO (m)
1	Area Arqueológica (huaca)	0.667	354.83
2	Area Arqueológica (huaca)	0.213	192.54
3	Area Arqueológica (huaca)	0.417	304.34
4	Area Arqueológica (huaca)	0.733	380.05
5	Area Arqueológica (huaca)	0.157	169.57
6	Area Arqueológica (huaca)	0.112	134.95
7	Area Arqueológica (huaca)	1.412	519.96
8	Area Arqueológica (huaca)	0.125	146.40
9	Area Arqueológica (huaca)	0.082	123.23
10	Area Arqueológica (huaca)	0.460	314.46
11	Area Arqueológica (huaca)	1.681	601.96
12	Area Arqueológica (huaca)	1.130	1,087.20
13	Area Arqueológica (huaca)	2.719	665.11
14	Area Arqueológica (huaca)	1.214	460.55
15	Area Arqueológica (huaca)	0.757	369.82
16	Area Arqueológica (huaca)	0.497	294.86
17	Area Arqueológica (huaca)	0.068	104.57
18	Area Arqueológica (huaca)	0.093	122.07
19	Area Arqueológica (huaca)	0.227	198.70
20	Area Arqueológica (huaca)	1.324	542.24
21	Area Arqueológica (huaca)	1.749	579.56
22	Area Arqueológica (Cerro Colorado)	340.947	7,095.70
23	Area Arqueológica (Cerro La Pata)	7.896	1,091.99
24	Area Arqueológica (Camino Incaico)	15.136	15,367.57
25	Area Arqueológica (Camino Incaico)	21.963	20,272.77
26	Area Arqueológica (Camino Incaico)	1.700	1,457.08
27	Línea de Alta Tensión y Servidumbre	24.363	19,572.66
T O T A L		427.842	

RESUMEN GENERAL DE AREAS

LOTE N° 1	2,808.056	Ha.
LOTE N° 2	3,383.980	Ha.
AREA TOTAL	6,192.036	Ha.
AREA NO DISPONIBLE PARA VENTA	427.842	Ha.
AREA NETA DE VENTA	5,764.194	Ha.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

AREAS QUE NO SON OBJETO DE VENTA**AREAS INTANGIBLES (I.N.C.)****1.- HUACA**

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-9	9,224,282.107	657,640.183	
AA-10	9,224,364.413	657,531.100	136.65
AA-11	9,224,403.457	657,573.008	57.28
AA-12	9,224,357.161	657,645.106	85.68
AA-9	9,224,282.107	657,640.183	75.22
PERIMETRO (m.l.)			354.83
AREA (Ha.)			0.667

2.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-77	9,224,054.504	659,253.892	
AA-78	9,224,060.510	659,298.391	44.90
AA-79	9,224,001.309	659,295.339	59.28
AA-80	9,223,994.797	659,269.498	26.65
AA-77	9,224,054.504	659,253.892	61.71
PERIMETRO (m.l.)			192.54
AREA (Ha.)			0.213

3.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-24	9,224,094.505	659,587.640	
AA-23	9,223,975.922	659,615.143	121.73
AA-22	9,223,990.953	659,652.969	40.70
AA-21	9,224,095.028	659,620.532	109.01
AA-24	9,224,094.505	659,587.640	32.90
PERIMETRO (m.l.)			304.34
AREA (Ha.)			0.417

4.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-25	9,223,834.405	660,335.479	
AA-26	9,223,826.511	660,458.158	122.93
AA-27	9,223,790.649	660,471.565	38.29
AA-28	9,223,759.716	660,330.924	144.00
AA-25	9,223,834.405	660,335.479	74.83
PERIMETRO (m.l.)			380.05
AREA (Ha.)			0.733

5.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-13	9,223,401.247	658,988.40	
AA-14	9,223,398.015	659,016.15	27.93
AA-15	9,223,341.466	659,000.74	58.61
AA-16	9,223,347.513	658,974.01	27.40
AA-13	9,223,401.247	658,988.40	55.63
PERIMETRO (m.l.)			169.57
AREA (Ha.)			0.157

7.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-85	9,223,461.679	656,959.557	
AA-86	9,223,399.350	657,035.946	98.59
AA-87	9,223,286.851	656,910.499	168.50
AA-88	9,223,309.973	656,849.365	65.36
AA-85	9,223,461.679	656,959.557	187.50
PERIMETRO (m.l.)			519.96
AREA (Ha.)			1.412

9.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-18	9,222,105.207	658,410.45	
AA-19	9,222,080.997	658,384.14	35.76
AA-20	9,222,095.852	658,373.49	18.28
AA-17	9,222,129.442	658,400.03	42.81
AA-18	9,222,105.207	658,410.45	26.38
PERIMETRO (m.l.)			123.23
AREA (Ha.)			0.082

6.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-81	9,223,590.116	657,238.051	
AA-82	9,223,581.127	657,270.379	33.55
AA-83	9,223,544.418	657,259.024	38.43
AA-84	9,223,558.871	657,231.541	31.05
AA-81	9,223,590.116	657,238.051	31.92
PERIMETRO (m.l.)			134.95
AREA (Ha.)			0.112

8.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-73	9,222,175.502	657,422.892	
AA-74	9,222,170.164	657,448.880	26.53
AA-75	9,222,125.272	657,431.778	48.04
AA-76	9,222,136.934	657,404.920	29.28
AA-73	9,222,175.502	657,422.892	42.55
PERIMETRO (m.l.)			146.46
AREA (Ha.)			0.125

10.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-29	9,223,482.867	661,350.09	
AA-30	9,223,444.447	661,358.91	39.42
AA-31	9,223,408.747	661,258.76	106.32
AA-32	9,223,441.623	661,231.21	42.89
AA-29	9,223,482.867	661,350.09	125.83
PERIMETRO (m.l.)			314.46
AREA (Ha.)			0.460

11.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-1	9,224,500.691	661,127.711	
AA-2	9,224,446.186	661,045.452	98.68
AA-3	9,224,380.166	661,030.292	67.74
AA-4	9,224,389.009	661,278.242	248.11
AA-1	9,224,500.691	661,127.711	187.44
PERIMETRO (m.l.)			601.96
AREA (Ha.)			1.681

13.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-41	9,218,871.701	660,440.862	
AA-42	9,218,739.313	660,385.177	143.62
AA-43	9,218,814.830	660,219.162	182.38
AA-44	9,218,955.381	660,271.112	149.84
AA-41	9,218,871.701	660,440.862	189.25
PERIMETRO (m.l.)			665.11
AREA (Ha.)			2.719

15.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-49	9,218,466.385	661,772.357	
AA-50	9,218,516.276	661,800.476	57.27
AA-51	9,218,457.573	661,910.684	124.87
AA-52	9,218,406.944	661,799.168	122.47
AA-49	9,218,466.385	661,772.357	65.21
PERIMETRO (m.l.)			369.82
AREA (Ha.)			0.757

12.- HUACA

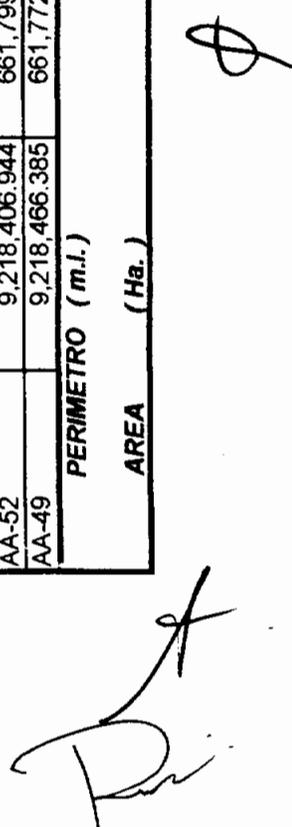
NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-45	9,220,740.068	662,778.535	
AA-47	9,220,432.562	663,217.143	535.66
AA-48	9,220,424.343	663,174.765	43.17
AA-46	9,220,703.972	662,804.936	463.64
AA-45	9,220,740.068	662,778.535	44.72
PERIMETRO (m.l.)			1,087.20
AREA (Ha.)			1.130

14.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-69	9,219,052.417	660,424.926	
AA-70	9,219,065.022	660,509.026	85.04
AA-71	9,218,924.690	660,536.342	142.97
AA-72	9,218,903.229	660,460.013	79.29
AA-69	9,219,052.417	660,424.926	153.26
PERIMETRO (m.l.)			460.55
AREA (Ha.)			1.214

16.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-53	9,217,994.067	661,957.689	
AA-54	9,217,966.368	661,996.631	47.79
AA-55	9,218,046.482	662,056.788	100.19
AA-56	9,218,069.540	662,002.191	59.27
AA-53	9,217,994.067	661,957.689	87.62
PERIMETRO (m.l.)			294.86
AREA (Ha.)			0.497



17.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-57	9,219,441.237	663,273.485	
AA-58	9,219,451.372	663,297.337	25.92
AA-59	9,219,425.671	663,307.239	27.54
AA-60	9,219,417.386	663,283.319	25.31
AA-57	9,219,441.237	663,273.485	25.80
PERIMETRO (m.l.)			104.57
AREA (Ha.)			0.068

18.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-61	9,219,078.469	663,705.346	
AA-62	9,219,101.434	663,725.798	30.75
AA-63	9,219,079.578	663,747.853	31.05
AA-64	9,219,057.675	663,727.119	30.16
AA-61	9,219,078.469	663,705.346	30.11
PERIMETRO (m.l.)			122.07
AREA (Ha.)			0.093

19.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-5	9,218,554.530	663,962.81	
AA-6	9,218,540.860	663,925.82	39.44
AA-7	9,218,591.080	663,900.18	56.39
AA-8	9,218,612.840	663,926.66	34.27
AA-5	9,218,554.530	663,962.81	68.61
PERIMETRO (m.l.)			198.70
AREA (Ha.)			0.227

20.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
CA-1	9,217,749.587	665,199.025	
CA-2	9,217,768.542	665,217.304	26.33
CA-7	9,217,830.959	665,231.457	64.00
CA-8	9,217,847.953	665,246.385	22.62
CA-4	9,217,768.297	665,342.128	124.55
CA-3	9,217,756.355	665,322.283	23.16
CA-6	9,217,692.288	665,375.870	83.52
CA-5	9,217,676.882	665,355.248	25.74
CA-1	9,217,749.587	665,199.025	172.31
PERIMETRO (m.l.)			542.24
AREA (Ha.)			1.324

21.- HUACA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-65	9,217,601.057	665,258.120	
AA-66	9,217,645.501	665,346.058	98.53
AA-67	9,217,558.651	665,492.233	170.03
AA-68	9,217,507.115	665,285.366	213.19
AA-65	9,217,601.057	665,258.120	97.81
PERIMETRO (m.l.)			579.56
AREA (Ha.)			1.749

23.- CERRO LA PATA

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AA-33	9,219,382.265	658,714.00	
AA-34	9,219,547.802	658,776.12	176.81
AA-35	9,219,629.726	658,809.81	88.58
AA-36	9,219,709.524	658,893.68	115.77
AA-37	9,219,601.493	659,041.98	183.47
AA-38	9,219,438.658	659,000.90	167.94
AA-39	9,219,348.107	658,905.52	131.52
AA-40	9,219,311.027	658,780.31	130.59
AA-33	9,219,382.265	658,714.00	97.32
PERIMETRO (m.l.)			1,091.99
AREA (Ha.)			7.896

22.- CERRO COLORADO

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
AL-A	9,214,035.391	666,551.990	
V-10	9,214,305.066	666,085.463	538.86
AUX-2	9,214,652.480	665,660.888	548.60
TD-1	9,215,044.148	665,145.881	647.02
TD-2	9,215,534.571	665,016.293	507.26
TD-3	9,216,083.401	665,472.238	713.51
TD-4	9,216,441.806	665,733.851	443.73
TD-5	9,216,437.114	666,182.988	449.16
TD-6	9,216,328.674	666,653.355	482.71
CC-52	9,216,038.808	666,825.301	337.03
CC-57	9,215,504.791	667,129.465	614.56
TD-7	9,215,398.461	666,983.702	180.42
TD-8	9,214,804.747	667,067.661	599.62
TD-9	9,214,226.536	666,849.217	618.10
TD-10	9,214,030.979	666,745.878	221.18
AL-A	9,214,035.391	666,551.990	193.94
PERIMETRO (m.l.)			7,095.70
AREA (Ha.)			340.947

24.- CAMINO INCAICO

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
CI-2A	9,226,079.677	658,995.073	
CI-2B	9,226,056.878	659,025.864	38.31
AA-24	9,224,094.505	659,587.640	2,041.20
AA-23	9,223,975.922	659,615.143	121.73
CI-2H	9,222,440.214	660,137.094	1,621.98
CI-2J	9,218,275.081	661,690.215	4,445.28
CI-2D	9,216,576.913	662,467.752	1,867.71
CI-2C	9,216,597.325	662,437.543	36.46
CI-2I	9,218,267.505	661,669.245	1,838.42
CI-2G	9,222,437.670	660,114.717	4,450.49
CI-2F	9,223,970.913	659,599.531	1,617.48
CI-2E	9,224,088.302	659,563.430	122.81
CI-2A	9,226,079.677	658,995.073	2,070.89
PERIMETRO (m.l.)			20,272.77
AREA (Ha.)			21.963

25.- CAMINO INCAICO

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
CI-4A	9,226,264.617	658,745.343	
CI-4B	9,226,250.309	658,764.679	24.05
CI-4E	9,223,991.394	659,253.497	2,311.20
CI-4C	9,218,796.705	660,493.466	5,340.63
CI-4D	9,218,790.869	660,474.186	20.14
CI-4F	9,223,987.844	659,233.090	5,343.11
CI-4A	9,226,264.617	658,745.343	2,328.43
PERIMETRO (m.l.)			15,367.57
AREA (Ha.)			15.136

26.- CAMINO INCAICO

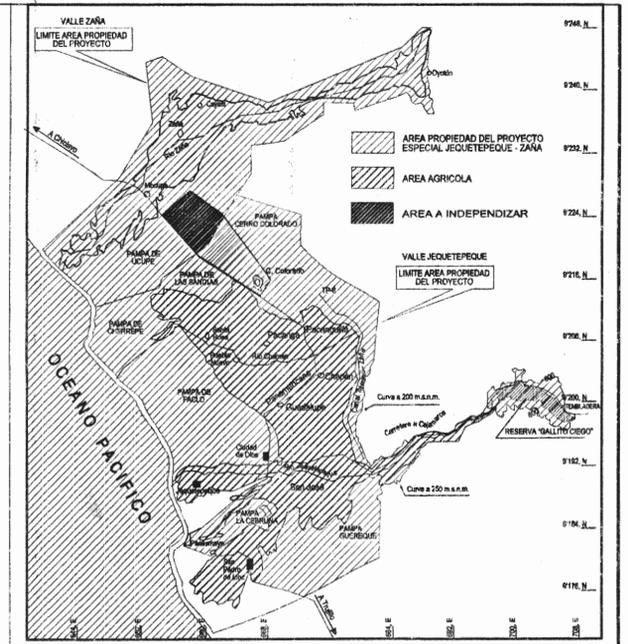
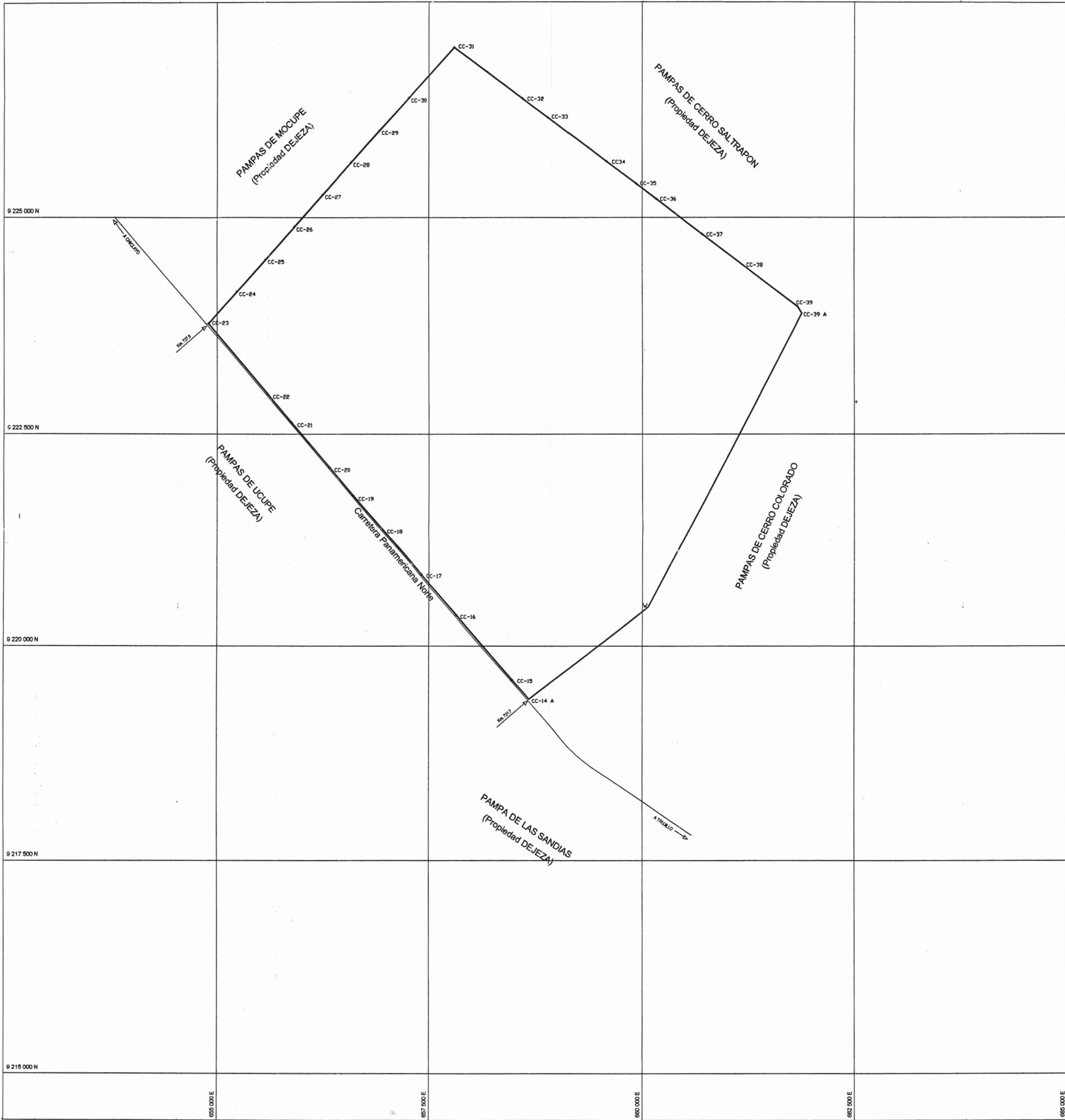
NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
CI-3A	9,218,673.940	663,860.790	
CI-3B	9,218,666.650	663,837.460	24.44
CI-3C	9,218,029.020	664,142.296	706.75
CI-3D	9,218,040.781	664,163.374	24.14
CI-3A	9,218,673.940	663,860.790	701.75
PERIMETRO (m.l.)			1,457.08
AREA (Ha.)			1.700

27.- LINEA DE ALTA TENSION Y SERVIDUMBRE

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DIST. (m)
	N	E	
T-1	9,217,150.834	661,597.086	
T-2	9,217,183.779	661,546.832	60.09
T-8	9,225,403.457	656,372.879	9,712.51
T-7	9,225,422.651	656,390.373	25.97
T-1	9,217,150.834	661,597.086	9,774.09
PERIMETRO (m.l.)			19,572.66
AREA (Ha.)			24.363

Rm

φ



PLANO DE UBICACION
Esc. 1:500,000

UBICACION CON COORDENADAS UTM DEL LOTE N° 1

HITOS	NORTE	ESTE	DIST. (m.)	HITOS	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
CC - 14 A	9219373.494	658671.995		CC - 29	9226003.657	659919.034	500.03
CC - 15	9219603.345	658474.067	303.33	CC - 30	9226381.132	657262.956	510.66
CC - 16	9220361.609	657822.554	999.72	CC - 31	9226667.344	657796.546	792.69
CC - 17	9220843.044	657408.991	634.68	CC - 32	9226372.158	658800.182	1000.04
CC - 18	9221378.527	658950.778	704.77	CC - 33	9226154.715	658893.739	365.32
CC - 19	9221782.272	658605.570	531.20	CC - 34	9225644.624	659582.547	857.12
CC - 20	9222115.863	658320.419	438.86	CC - 35	9225389.746	659926.881	428.40
CC - 21	9222639.495	655872.517	689.06	CC - 36	9225214.785	660163.066	293.93
CC - 22	9222963.209	655595.789	425.87	CC - 37	9224813.193	660705.439	674.87
CC - 23	9223783.261	654868.398	1076.49	CC - 38	9224464.185	661176.709	586.43
CC - 24	9224151.526	655233.582	497.96	CC - 39	9223980.165	661830.321	813.32
CC - 25	9224524.205	655572.789	503.94	CC - 39 A	9223903.040	661878.786	91.09
CC - 26	9224894.219	655909.545	500.31	W	9220460.000	660070.000	3889.25
CC - 27	9225264.019	656248.054	499.99	CC - 14 A	9219373.494	658671.995	1770.57
CC - 28	9225833.782	656582.555	499.96				

AREA HAS.	2,808.056
PERIMETRO m.l.	20,879.86

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA
INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO
PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA

NOMBRE DEL PREDIO : PAMPAS DE MOCUPE
PLANO : TOPOGRAFICO PERIMETRICO DEL LOTE N° 1

UBICACION: SECTOR : PAMPAS DE MOCUPE DISTRITO : LAGUNAS	PROVINCIA : CHICLAYO DFTO. : LAMBAYEQUE	FECHA : SEPTIEMBRE 1999	PLANO N° 02
ESCALA: 1:25000	TOPOGRAFIA: Santos Vigo Chivrez Santos Urbina Rodriguez	REVISADO: Ing. Alberto Olascoaga M.	APROBADO: Ing. Gerardo Santana V.

ANEXO 1***LINDEROS Y COORDENADAS DEL LOTE N° 1***

NORTE :

Con las Pampas de Mocupe, de propiedad del Proyecto Especial Jequetepique - Zaña, en una línea recta que parte a la altura del Km.727.5 de la Panamericana Norte en el hito CC - 23, al hito CC - 31, ubicado en el Cerro Linderos en una longitud de 4,305.54 m.l.

Las coordenadas UTM y longitudes entre los hitos ubicados en este lindero son los siguientes:

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DISTANCIA (m)
	N	E	
CC-23	9,223,783.261	654,898.398	
CC-24	9,224,151.526	655,233.582	497.96
CC-25	9,224,524.205	655,572.789	503.94
CC-26	9,224,894.219	655,909.545	500.31
CC-27	9,225,264.019	656,246.054	499.99
CC-28	9,225,633.782	656,582.555	499.96
CC-29	9,226,003.657	656,919.034	500.03
CC-30	9,226,381.132	657,262.956	510.66
CC-31	9,226,967.344	657,796.546	792.69
LONGITUD TOTAL (m.l.)			4,305.54

SUR :

Con una línea quebrada de 02 tramos que parte del hito CC-39-A en línea recta al hito W, y de éste al hito CC-14-A, ubicado a la altura del Km.721.7 de la Carretera Panamericana Norte, en una longitud de 5,659.82 m. l.

Las coordenadas UTM y longitudes entre los hitos ubicados en este lindero son los siguientes:

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DISTANCIA (m)
	N	E	
CC-39A	9,223,903.040	661,878.786	
W	9,220,460.000	660,070.000	3,889.25
CC-14A	9,219,373.494	658,671.995	1,770.57
LONGITUD TOTAL (m.l.)			5,659.82




ESTE

Con Pampas de Cerro Saltrapón, de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, en una línea quebrada, que parte del hito CC-31, ubicado en el Cerro Linderos, en línea recta hasta el hito CC-39 y de éste hasta el hito CC-39-A; en una longitud de 5,110.52 m.l.

Las coordenadas UTM y longitudes entre los hitos ubicados en este lindero son los siguientes:

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DISTANCIA (m)
	N	E	
CC-31	9,226,967.344	657,796.546	
CC-32	9,226,372.156	658,600.182	1,000.04
CC-33	9,226,154.715	658,893.739	365.32
CC-34	9,225,644.624	659,582.547	857.12
CC-35	9,225,389.746	659,926.881	428.40
CC-36	9,225,214.785	660,163.066	293.93
CC-37	9,224,813.193	660,705.439	674.87
CC-38	9,224,464.185	661,176.709	586.43
CC-39	9,223,980.165	661,830.321	813.32
CC-39A	9,223,903.040	661,878.786	91.09
LONGITUD TOTAL (m. l.)			5,110.52

OESTE : Con la Carretera Panamericana Norte, entre los hitos CC-14-A (Km. 721.7) y CC-23 (Km. 727.5); en una longitud de 5,803.98 m. l.

Las coordenadas UTM y longitudes entre los hitos ubicados en este lindero son los siguientes:

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DISTANCIA (m)
	N	E	
CC-14A	9,219,373.494	658,671.995	
CC-15	9,219,603.345	658,474.067	303.33
CC-16	9,220,361.609	657,822.554	999.72
CC-17	9,220,843.044	657,408.991	634.68
CC-18	9,221,378.527	656,950.778	704.77
CC-19	9,221,782.272	656,605.570	531.20
CC-20	9,222,115.863	656,320.419	438.86
CC-21	9,222,639.495	655,872.517	689.06
CC-22	9,222,963.209	655,595.789	425.87
CC-23	9,223,783.261	654,898.398	1,076.49
LONGITUD TOTAL (m. l.)			5,803.98

AREA TOTAL : 2,808.056 Hás.

ANEXO 2**LINDEROS Y COORDENADAS DEL LOTE N° 2****NORTE :**

Con las Pampas de Mocupe, de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, en una línea quebrada que parte a la altura del Km.721.7 de la Panamericana Norte en el hito CC-14 A en línea recta al hito D , y de éste al hito CC-39 A, en una longitud de 5,659.81 m.l.

Las coordenadas UTM y longitudes entre los hitos ubicados en este lindero son los siguientes:

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DISTANCIA (m)
	N	E	
CC-14A	9,219,373.494	658,671.995	
D	9,220,460.000	660,070.000	1,770.57
CC-39A	9,223,903.040	661,878.786	3,889.25
LONGITUD TOTAL (m. l.)			5,659.81

SUR :

Con Pampas de Cerro Colorado y Carretera Panamericana Norte, en una línea quebrada, entre los hitos CC-58 y CC-12: en una longitud de 10,557.72 m. l.

Las coordenadas UTM y longitudes entre los hitos ubicados en este lindero son los siguientes:

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DISTANCIA (m)
	N	E	
CC-58	9,214,776.666	667,655.575	
CC-59	9,214,210.468	667,041.450	835.30
CC-60-AL	9,213,907.533	666,712.934	446.87
AL-A	9,214,035.391	666,551.998	205.54
V-10	9,214,305.066	666,085.463	538.87
V-11	9,214,217.553	665,998.134	123.63
CC-2	9,214,395.372	665,769.509	289.64
CC-2A	9,214,685.884	665,332.918	524.41
V CH-4	9,215,047.653	664,785.177	656.43

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DISTANCIA (m)
	N	E	
VCH-3	9,215,197.709	664,799.725	150.76
VCH-2	9,215,239.463	664,708.697	100.15
N-4	9,215,326.349	664,685.940	89.82
N-3	9,215,406.252	664,612.590	108.47
N-2	9,215,409.141	664,533.960	78.68
CC-4-N-1	9,215,347.291	664,330.978	212.20
CC-5	9,216,053.637	663,260.822	1,282.25
CC-6-V-9	9,216,442.302	662,672.137	705.41
V-8	9,216,502.978	662,715.266	74.44
V-7	9,216,728.396	662,299.277	473.14
V-6	9,216,815.039	662,167.642	157.59
CC-7-V-5	9,216,787.897	662,147.802	33.62
CC-8	9,217,265.852	661,422.617	868.52
CC-9-TELF-40	9,217,704.483	660,757.105	797.06
CC-10	9,218,254.612	659,922.650	999.48
CC-11	9,218,607.188	659,388.099	640.36
CC-12	9,218,708.492	659,257.745	165.09
LONGITUD TOTAL (m. l.)			10,557.72

ESTE

Con Pampas de Cerro Colorado, de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, en una línea quebrada, entre los hitos CC-39 A y CC-58, en una longitud de 10,849.13 m.l.

Las coordenadas UTM y longitudes entre los hitos ubicados en este lindero son los siguientes:

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DISTANCIA (m)
	N	E	
CC-39 A	9,223,903.040	661,878.786	
CC-40	9,222,877.561	662,523.203	1,211.15
CC-41	9,221,992.476	663,079.456	1,045.37
CC-42	9,221,446.547	663,422.566	644.80
CC-43	9,220,583.622	663,964.851	1,019.17
CC-44	9,219,974.252	664,347.887	719.76
CC-45	9,219,410.924	664,701.825	665.29
CC-46	9,218,974.827	664,975.877	515.06
CC-47	9,218,506.557	665,270.766	553.39
CC-48	9,218,000.589	665,587.587	596.97
CC-49	9,217,573.685	666,053.918	632.23
CC-50	9,216,982.748	666,379.378	674.63
CC-51	9,216,754.040	666,525.555	271.43
CC-52	9,216,038.808	666,825.301	775.50
CC-53	9,215,749.788	666,993.287	334.29
CC-54	9,215,715.998	666,988.467	34.13
CC-55	9,215,707.118	666,995.390	11.26
CC-56	9,215,694.498	667,019.242	26.98
CC-57	9,215,504.791	667,129.465	219.40
CC-58	9,214,776.666	667,655.575	898.31
LONGITUD TOTAL (m. l.)			10,849.13

OESTE : Con Carretera Panamericana Norte, entre el Km. 720.8 (hito CC-12 y Km. 721.7 (hito CC-14 A); en una longitud de 964.99 m. l.

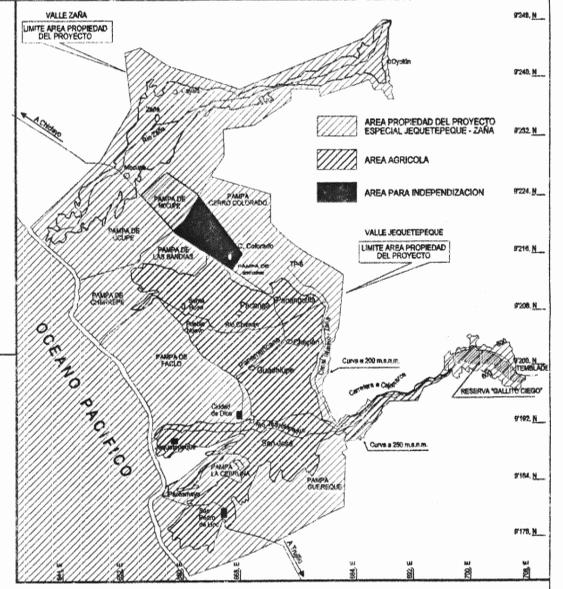
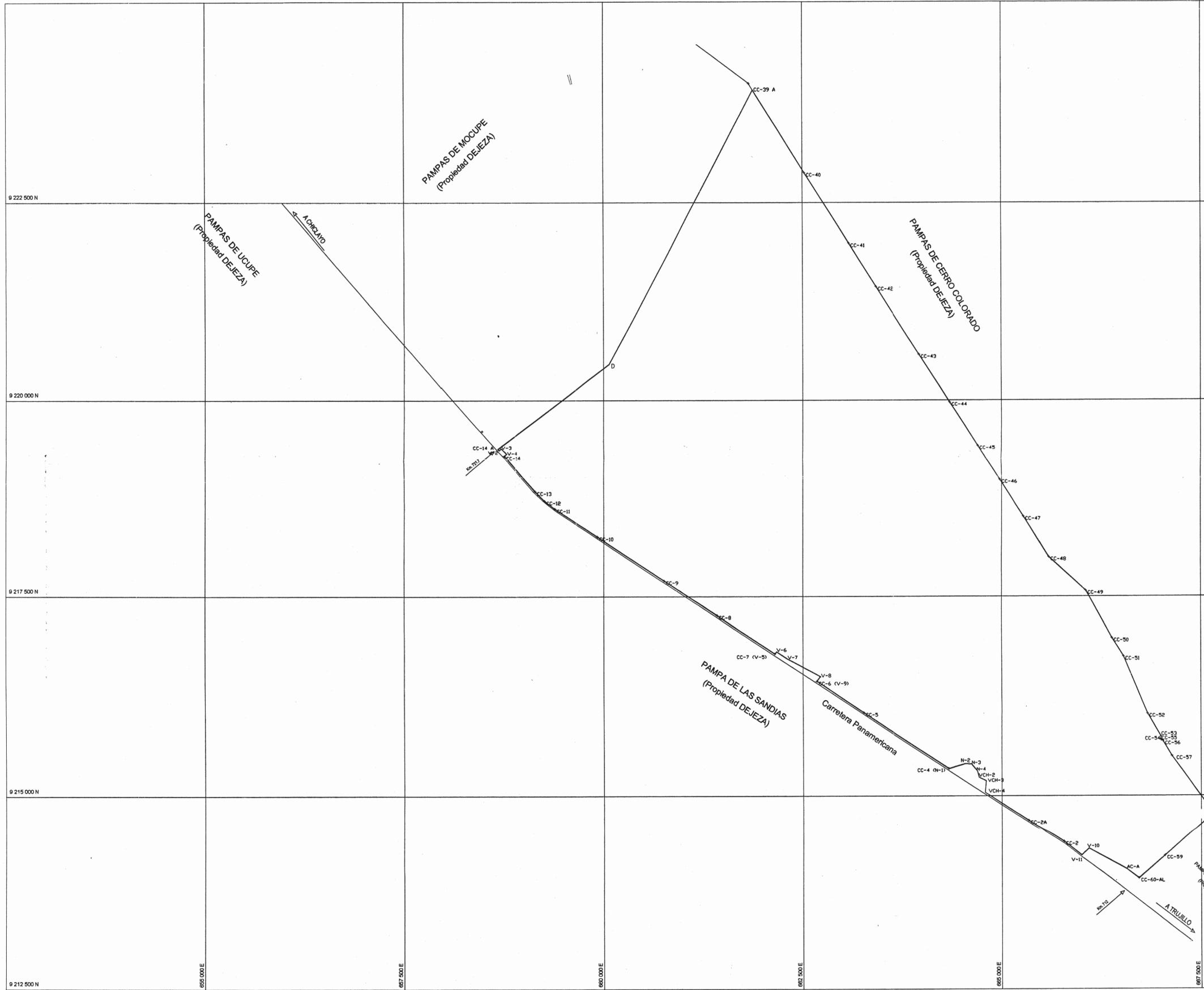
Las coordenadas UTM y longitudes entre los hitos ubicados en este lindero son los siguientes:

NOMENCLATURA HITOS	COORDENADAS		DISTANCIA (m)
	N	E	
CC-12	9,218,708.492	659,257.745	
CC-13	9,218,828.227	659,141.668	166.76
CC-14	9,219,281.390	658,751.308	598.11
V-4	9,219,311.027	658,780.307	41.46
V-3	9,219,382.265	658,714.004	97.32
V-2	9,219,355.575	658,687.128	37.88
CC-14 A	9,219,373.494	658,671.995	23.45
LONGITUD TOTAL (m. l.)			964.99

AREA TOTAL : 3,383.98 Hás.

φ

Pur



UBICACION CON COORDENADAS UTM DEL LOTE N° 2

HITOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA	HITOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA
CC - 14 A	9219373.494	658671.0050		CC-2	9214395.372	656769.509	289.64
D	9220460.000	660070.0000	1770.57	CC-2A	9214685.884	655332.918	524.41
CC - 39 A	9223903.040	661878.7860	3889.25	VCH-4	9215047.653	654785.177	656.43
CC - 40	9222677.551	662522.2029	1211.15	VCH-3	9215197.719	654787.725	130.73
CC - 41	9221992.476	663079.4560	1045.37	VCH-2	9215239.453	654708.697	130.15
CC - 42	9221448.547	663422.5659	644.80	N-4	9215326.349	654685.941	89.82
CC - 43	9220583.622	663964.8513	1019.17	N-3	9215406.252	654612.589	108.47
CC - 44	9219974.252	664347.8869	719.76	N-2	9215476.141	654533.960	78.69
CC - 45	9219410.924	664701.8252	665.29	CC-4-N-1	9215347.291	654330.978	212.20
CC - 46	9218974.827	664975.8772	515.06	CC-5	9218053.637	653260.822	1282.25
CC - 47	9218506.557	665270.7863	553.39	CC-6-V-9	9218442.302	652672.137	705.41
CC - 48	9218000.589	665587.5870	596.97	V-8	9218502.978	652715.266	74.44
CC - 49	9217573.685	666053.9780	632.23	V-7	9218728.396	652298.277	473.14
CC - 50	9216982.748	666376.3780	674.63	V-6	9218815.039	652167.642	157.59
CC - 51	9216754.040	666525.5550	271.43	CC-7-V-5	9218787.897	652147.802	33.62
CC - 52	9216038.808	666825.3010	775.50	CC-8	9217265.852	651422.617	868.52
CC - 53	9215749.798	666993.2870	334.29	CC-9	9217704.483	650757.105	797.06
CC - 54	9215715.998	666988.4670	34.13	CC-10	9218254.612	650922.850	959.48
CC - 55	9215707.118	666995.3900	11.26	CC-11	9218607.188	650938.099	640.36
CC - 56	9215694.498	667019.2420	28.98	CC-12	9218708.492	650925.745	165.09
CC - 57	9215504.791	667129.4850	219.40	CC-13	9218828.227	650914.688	166.76
CC - 58	9214776.686	667655.5750	868.31	CC-14	9219281.390	650871.308	598.11
CC - 60-AL	9213907.533	666712.9338	446.87	V-4	9219311.027	650870.307	41.46
ALA	9214035.391	666551.998	205.54	V-3	9219382.265	6508714.004	97.32
V-10	9214305.066	666085.463	538.87	V-2	9219355.575	650687.128	37.88
V-11	9214217.553	665998.134	123.63	CC-14A	9219373.494	650671.995	23.45
AREA TOTAL							3.383.98 Ha.
PERIMETRO TOTAL							28.031.65 m.l.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA
INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO
 PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA

NOMBRE DEL PREDIO: **PAMPAS DE CERRO COLORADO**

PLANO: **TOPOGRAFICO PERIMETRICO DEL LOTE N° 2**

UBICACION: SECTOR: PAMPAS DE CERRO COLORADO DISTRITO: PACANKA	PROVINCIA: CHEPEN DPTO: LA LIBERTAD	FECHA: SEPTIEMBRE 1989	LAMINA N° 03
ESCALA: 1:25000	TOPOGRAFIA: Santos Vago Cabeza Santos Urbina Rodriguez	REVISADO: Ing. Alberto Olascogaga M.	APROBADO: Ing. Osberto Santana V.

Rue

CONTRATO DE CESION

Conste por el presente documento el acuerdo de Cesión de Derechos y Obligaciones que celebran de una parte el consorcio Agrícola Cerro Colorado S.A.C. - Peru Agri Industrial Company S.A., debidamente representado por sus Representantes Legales los Sres. Rex Wharton Canon, con Carnet de Extranjería N° 85390 y Alfonso Bustamante Canny con DNI N° 10220660, con domicilio en Avenida Camino Real 111, San Isidro, Lima, en adelante LA CEDENTE y de la otra Agrícola Cerro Prieto S.A.C., sociedad constituida mediante Escritura Pública de fecha 27 de Diciembre ante Notario de Lima el Sr. Jorge E. Orihuela Iberico, debidamente representada por sus Directores Carlos Antonio De la Guerra Sison, con L.E N° 08231023 y Alfonso Bustamante Canny, con DNI N° 10220660, con domicilio en Avenida Camino Real 111, piso 10, San Isidro, Lima, en adelante LA CECIONARIA, en los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO: Agrícola Cerro Colorado S.A.C. y Peru Agri industrial Company S.A. conformaron como Consorcio según el acuerdo privado firmado el 9 de noviembre de 1999 y así se presentaron a la Subasta Publica Internacional N°2 para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña, (Pampa Cerro Colorado).

SEGUNDO: Que con fecha 10 de Noviembre de 1999, al Consorcio Agrícola Cerro Colorado S.A.C. - Peru Agri Industrial Company S.A., le fue adjudicado el lote Pampas Cerro Colorado materia de la subasta referida en la cláusula que antecede.

TERCERO: Que las Bases de la Subasta antes señalada prevé que en caso un Consorcio resulte favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro, este se obliga a que el contrato de Compraventa del lote adjudicado, sea suscrito por una persona jurídica a ser constituida por sus integrantes. Consecuentemente, el Consorcio deberá ceder sus derechos de adjudicatario a la nueva persona jurídica.

CUARTO: Por este convenio LA CEDENTE conviene en ceder a LA CECIONARIA todos los derechos y obligaciones derivados de la Adjudicación de la Buena Pro en la Subasta Publica



Internacional N°2 para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña, (Pampa Cerro Colorado) de la cual fue favorecida, de conformidad con lo dispuesto en las Bases de dicha Subasta, comprendiendo esta cesión el derecho a suscribir el contrato de compraventa respectivo y todos aquellos documentos, comunicaciones relacionadas al proceso y otros, que se consideran parte integrante de este.

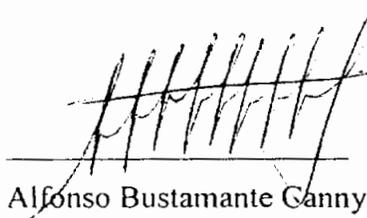
Asimismo, Las partes acuerdan que le serán de aplicación a LA CESIONARIA todos los derechos y obligaciones de cargo y cuenta de LA CEDENTE, establecidos en las Bases de la subasta, así como en las circulares emitidas por la CEPRI.

Lima, 27 de enero de 2000

CEDENTE

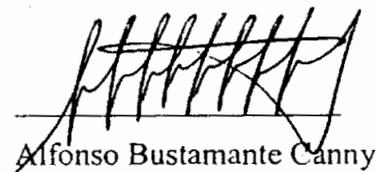


Rex Wharton Canon

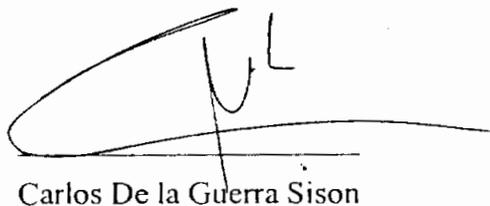


Alfonso Bustamante Canny

CESIONARIA



Alfonso Bustamante Canny



Carlos De la Guerra Sison

